La Société canadienne d'hypothèques et de logement, l'organisme du logement du gouvernement du Canada, a pour mandat d'appliquer la Loi nationale sur l'habitation.

Cette loi a pour objet d'aider à améliorer les conditions d'habitation et de vie au Canada. C'est pourquoi la Société s'intéresse à tout ce qui touche l'habitation, l'urbanisme et l'expansion urbaine.

Aux termes de la Partie V de la Loi, le gouvernement du Canada autorise la SCHL à affecter des fonds à des recherches sur les aspects socio-économiques et techniques du logement et des domaines connexes, et à publier et faire connaître les résultats de ces recherches. La SCHL a donc une obligation légale de diffuser tout renseignement de nature à améliorer les conditions d'habitation et le cadre de vie des Canadiens.

La présente publication est l'un des nombreux moyens d'information produits par la SCHL à l'aide de fonds du gouvernement fédéral.

L'honorable Roméo LeBlanc
ministre

la SCHL
l'agence canadienne de l'habitation

AMÉLIORATION DES ESPACES EXTÉRIEURS DES VIEILLES MAISONS

Prix: 8 $

Also available in English under the title of
Site Improvement of Older Housing

Société canadienne d'hypothèques et de logement
Canada Mortgage and Housing Corporation

L'honorable Romeo LeBlanc
ministre

© Société canadienne d'hypothèques et de logement, 1983

Première édition, 1983
Réimpression, 1984

ISBN 0-660-90982-0
Nº au Cat.: NH17-21/1982F

Imprimé au Canada

92-05892/

TABLE DES MATIÈRES

Remerciements	v
Introduction	vii
Chapitre 1 Problèmes relatifs à l'amélioration des espaces extérieurs	1
Types de réfection et d'aménagement des espaces extérieurs	1
Caractère du voisinage	2
Considérations relatives au plan d'aménagement des espaces extérieurs	5
Marche à suivre dans l'élaboration du plan d'aménagement des espaces extérieurs	6
Chapitre 2 Directives au sujet de l'amélioration des espaces extérieurs des habitations individuelles	16
Stationnement	16
Entrées des habitations	24
Aires d'agrément extérieures	29
Chapitre 3 Directives au sujet de l'amélioration des espaces extérieurs des habitations en rangée	36
Stationnement	36
Entrées des habitations	41
Aires d'agrément extérieures	45
Chapitre 4 Étude de cas types	48
Cas types A et B – Habitations individuelles, Vancouver	48
Cas types C et D – Habitations individuelles, Guelph	57
Cas type E – Habitations en rangée, Toronto	64
Cas type F – Logements avec escalier, Montréal	68
Bibliographie	73

REMERCIEMENTS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement désire exprimer sa reconnaissance envers la maison d'experts-conseils Landplan Collaborating Limited de Guelph, Vancouver et Nanaimo qui a effectué la recherche ayant servi de base au présent manuel avec la collaboration du bureau John Cowle Architects de Toronto. Les photographies sont une gracieuseté de la maison d'experts-conseils et les illustrations, une réalisation du personnel du Centre de soutien du Bureau national de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Toutes les phases du projet se sont déroulées sous la surveillance d'un comité de gestion de la S.C.H.L. et le directeur du projet a été Phillip S. Tresch. La révision du document a été effectuée par le personnel de la S.C.H.L. dans diverses régions du pays.

INTRODUCTION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement publie une série d'ouvrages de conseils et recommandations visant à améliorer la qualité de l'environnement des habitations au Canada. L'ouvrage intitulé *Amélioration des espaces extérieurs des vieilles maisons*, fait partie de cette série de documents et est le résultat du dépouillement de la documentation pertinente et d'études sur le terrain des modes d'habitation actuels dans diverses villes canadiennes.

Le principal objectif de ce document est de fournir aux propriétaires-occupants, aux constructeurs, aux promoteurs et architectes de bons exemples de réfection des aires extérieures dans les vieux quartiers résidentiels. Les exemples à l'intérieur du présent document mettent l'accent sur le plan d'aménagement des espaces extérieurs et les détails d'architecture se rapportant à un habitat à faible densité illustré par un large éventail de types d'habitation et de terrains.

Le chapitre 1 décrit les situations typiques et les problèmes spécifiques se rapportant à l'amélioration des espaces extérieurs et à la réfection de vieilles maisons et comporte une marche à suivre illustrée servant à analyser et à résoudre ces problèmes. Les chapitres 2 et 3 donnent des directives au sujet de la réfection des terrains des habitations individuelles et des collectifs d'habitation à faible densité et traitent plus particulièrement des problèmes de stationnement, des entrées et des aires d'agrément extérieures. Le chapitre 4 présente six études de cas types, — deux à Vancouver, deux à Guelph et deux respectivement à Toronto et à Montréal. Ainsi, dans diverses régions du pays, les cas types illustrent des améliorations globales du terrain de vieilles maisons individuelles ou en rangées et d'anciens logements avec escalier. L'ouvrage comporte une bibliographie.

Les lecteurs sont priés de faire parvenir leurs suggestions et commentaires au:

Directeur
Division des services de consultation
et d'évaluation du développement
Société canadienne d'hypothèques
et de logement
Chemin de Montréal
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7

CHAPITRE 1 PROBLÈMES RELATIFS À L'AMÉLIORATION DES ESPACES EXTÉRIEURS ET MARCHE À SUIVRE

TYPES DE RÉFECTION ET D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

De nombreuses villes canadiennes vivent la «renaissance» d'anciennes aires résidentielles, en particulier celles situées en plein centre-ville ou autour de celui-ci. La tendance constatée dans l'amélioration de la propriété se remarque également à moindre échelle dans de nombreuses zones de banlieue et dans des quartiers de moindre envergure. Le mode d'amélioration des terrains et des habitations va de projets individuels dispersés à l'intérieur d'un voisinage à un redéveloppement concentré à l'intérieur d'un quadrilatère.

Il y a trois catégories principales dans l'amélioration ou la réfection de la propriété résidentielle : la remise en état, l'augmentation de la densité et la modification de l'occupation, et la conversion.

Parfois, le terme rénovation est utilisé pour désigner la remise en état. C'est le mode de réfection de la propriété le plus courant parce qu'il traite de problèmes aisément identifiables dont la plupart ont été causés par un manque d'entretien ou une mauvaise construction initiale. Les problèmes se rapportant tant au terrain qu'à l'architecture peuvent provenir de procédés de construction inférieurs à la norme ou d'un plan d'architecture mal conçu.

La remise en état architecturale se limite habituellement à la réparation et à la mise en valeur de l'apparence extérieure d'une habitation, à la réorganisation des pièces intérieures, à l'addition de nouvelles fenêtres ou baies de porte et à l'installation de nouveaux services tels que la pose de fils électriques, la plomberie et le chauffage. La remise en état du terrain est parfois rendue nécessaire à la suite de modifications architecturales d'un bâtiment accompagnateur mais dans de nombreux cas, elle est requise à cause de l'absence d'un programme adéquat d'aménagement paysager lors de la construction originale. La figure 1 donne l'exemple d'un mauvais aménagement des espaces extérieurs.

Dans le but d'encourager des aménagements paysagers convenables lors de nouvelles constructions, la Société canadienne d'hypothèques et de logement a publié *Architecture de paysage et entretien des aménagements paysagers* (LNH 5477). Dans ce document ainsi que dans le présent ouvrage, les notions d'aménagement paysager, de plan d'architecture du paysage et de développement des espaces extérieurs sont toutes synonymes et se rapportent au plan d'aménagement du terrain qui englobe l'aménagement, le nivellement, les matériaux de construction et la plantation.

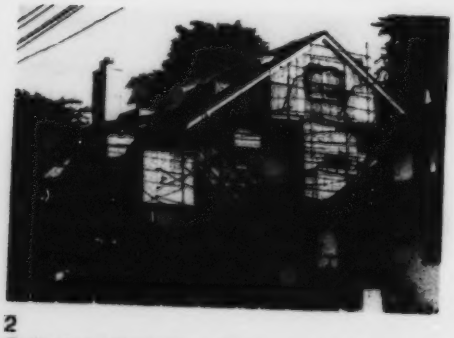
1
Ici, il est nécessaire de réaménager les espaces extérieurs parce que leur aménagement lors de la construction ne fut pas complet; par exemple, il n'y a pas de séparation nette entre le stationnement et les aires d'agrément extérieures : par ailleurs, l'utilisation de matériaux de construction et de végétaux n'a pas été prévue.

Un autre motif de remise en état d'un terrain est la modification des besoins de l'usager. Les aires de séjour à l'intérieur et à l'extérieur doivent répondre à diverses exigences humaines qui varient d'une famille à l'autre selon le revenu, le mode et le niveau de vie. Les préférences n'étant plus les mêmes, les aires à l'extérieur doivent être modifiées en fonction de nouveaux loisirs, d'installations de récréation familiale et des tendances de l'aménagement paysager. La remise en état courante d'un terrain comprend d'ordinaire certains des éléments suivants :

- chemins pour piétons et escaliers menant à de nouvelles entrées
- patios ou terrasses permettant d'étendre à l'extérieur l'espace de séjour intérieur
- altérations de l'aménagement et du nivellement du terrain
- nouveaux ou meilleurs matériaux de construction et végétaux
- modifications dues à l'installation de capteurs d'énergie solaire et d'équipement énergétique connexe
- meilleure possibilité d'entreposage à l'extérieur, y compris la suppression de garages ou de hangars délabrés dont les réparations seraient trop coûteuses.

La catégorie suivante dans l'amélioration de la propriété résidentielle est l'augmentation de la densité et les changements d'occupation. Un changement classique du mode d'occupation (également nommé «jouissance des lieux») est la conversion d'unités de location en logements de copropriété. Les projets de remise en état sont entrepris pour des raisons économiques et pour répondre aux nouveaux besoins ou désirs des propriétaires, tandis que la décision de modifier le mode d'occupation et la densité est habituellement toujours fondée uniquement sur des considérations économiques. Les changements d'occupation et de densité de l'habitation entraînent habituellement des ajouts et des améliorations qui modifient considérablement les espaces extérieurs (voir figure 2), y compris :

- le stationnement
- l'entreposage extérieur, privé et commun
- les voies d'accès aux nouvelles unités dont le tracé doit obéir aux règlements de sécurité
- les aires d'agrément extérieures individuelles
- l'intimité et la sécurité
- la personnalité de chaque unité individuelle ou l'aménagement dans son ensemble
- l'aménagement et le nivellement du terrain pour le rendre plus fonctionnel et plus esthétique
- le choix attentif de nouveaux matériaux de construction et de végétaux afin qu'ils correspondent aux traits paysagers et architecturaux déjà existants.



2
Cette transformation d'une grande habitation unifamiliale de Vancouver en cinq unités séparées sous le régime de la copropriété montre à quel point un projet peut devenir complexe. Des espaces individuels de stationnement doivent être fournis pour toutes les unités. Remarquez les nouvelles entrées individuelles et les balcons qui fournissent des aires d'agrément extérieures.

La dernière catégorie principale de l'amélioration de la propriété est la conversion. Elle constitue la forme de réfection la plus rare puisqu'elle implique la transformation en habitations résidentielles d'anciens bâtiments tels qu'usines, institutions et immeubles à caractère commercial. La conversion suppose également qu'il faut trouver les solutions les plus complètes au moment de l'élaboration du plan à cause des modifications majeures à la fois du terrain et du bâtiment qui sont habituellement requises (voir figure 3). Les modifications courantes des espaces extérieurs comprennent :

- les chemins pour piétons menant à de nouvelles entrées et voies d'accès en cas d'urgence
- l'aménagement d'aires d'agrément extérieures à usage individuel et communautaire
- le stationnement, plus grand et plus approprié.

3
Dans le cas de cette propriété, vieil entrepôt industriel converti en immeuble d'appartements, une clôture donne plus d'intimité aux aires d'agrément extérieures. En élevant le niveau d'environ 700 mm au moyen de murs de soutènement, ces aires d'agrément extérieures sont devenues plus accessibles à l'habitation.

CARACTÈRE DU VOISINAGE

Le charme et l'attrait des vieux quartiers résidentiels proviennent grandement de l'harmonie des caractéristiques et du style d'architecture et d'aménagement paysager. C'est pourquoi, il est important d'envisager l'impact visuel qu'auront les modifications apportées aux espaces extérieurs sur les résidences adjacentes. Par contre, cela ne signifie pas que l'identité et l'individualité de chaque propriété doivent être sacrifiées à l'uniformité du voisinage. Le bon sens impose un mode d'approche intelligent de telle sorte que les caractéristiques nouvelles et anciennes se juxtaposent et donnent une apparence stable et cohérente. Le résultat de la collaboration entre les voisins et les chargés de projet est l'amélioration de l'apparence des pâtés de maison, îlot par îlot, ce qui augmente la valeur de chacune des propriétés.

La simple observation de l'aménagement et de l'apparence des propriétés adjacentes, des rues, du quadrilatère et du voisinage dans son ensemble permettra de comprendre le caractère du voisinage. Il est important de déterminer les caractéristiques, les styles et les traits de chaque résidence qui contribuent au caractère de l'ensemble du voisinage. Les détails de l'analyse des espaces extérieurs sont énumérés plus loin dans le présent chapitre. Cependant, nous croyons qu'il sera utile ici de mentionner les considérations générales d'ordre visuel se rapportant au voisinage. Ce sont :

- le stationnement
- l'aménagement et le nivellement du terrain
- la définition des espaces
- les matériaux de construction et la plantation
- le caractère architectural.

L'un des problèmes les plus critiques dans les vieux quartiers résidentiels est le manque d'espace réservé au stationnement privé. Les problèmes de stationnement sont dus à des espaces vétustes tels que passages étroits pour voitures, petits garages, tournants à angles aigus dans les ruelles et mauvais couloirs de circulation pour les piétons entre les zones de stationnement de voiture et les entrées des habitations. Le problème s'aggrave dans le cas de projets qui augmentent la densité de population — par exemple, la subdivision de grandes maisons en plusieurs petites unités dont chacune nécessite un espace de stationnement additionnel. Il en résulte que les rues des vieux quartiers résidentiels sont encombrées de voitures garées le long du trottoir, ce qui enlaidit l'apparence du voisinage,

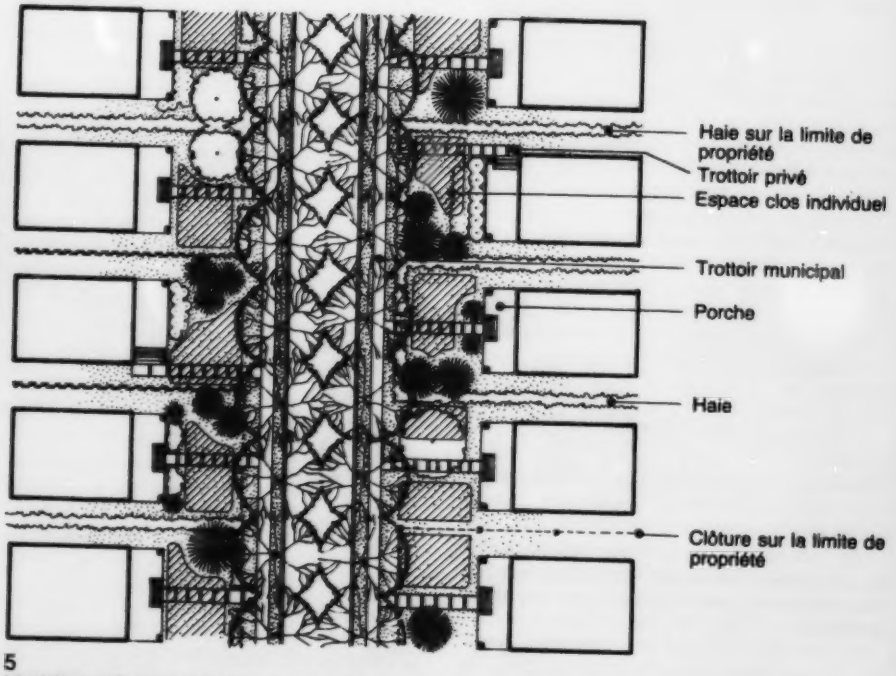
crée de gros problèmes lors de l'enlèvement de la neige et aggrave la menace du danger pour les enfants et autres piétons qui traversent la rue (figure 4).

La disposition du terrain et les modèles de nivellement le long d'une rue jouent un rôle important dans la reconnaissance du caractère d'un voisinage. Dans certains voisinages, les terrains à l'avant comportent des arbustes plantés sans motif spécial, tandis qu'ailleurs ils ont des parterres bien délimités le long des fondations et des passages vers l'entrée. Il y a également des jardins à l'avant entourés de clôtures ou de haies, ce qui donne un caractère très «intime» à un voisinage. Il y a aussi les espaces ouverts sans frontières qui s'harmonisent bien avec les autres terrains. Il existe des quartiers dans lesquels le motif d'un trait paysager est repris d'une habitation à l'autre et cette reprise dégage le sens de la continuité que ce soit à l'égard de la rue, du quadrilatère ou de tout le quartier : correspondance des motifs dans les clôtures, par exemple, ou changement de niveaux traité de la même manière.

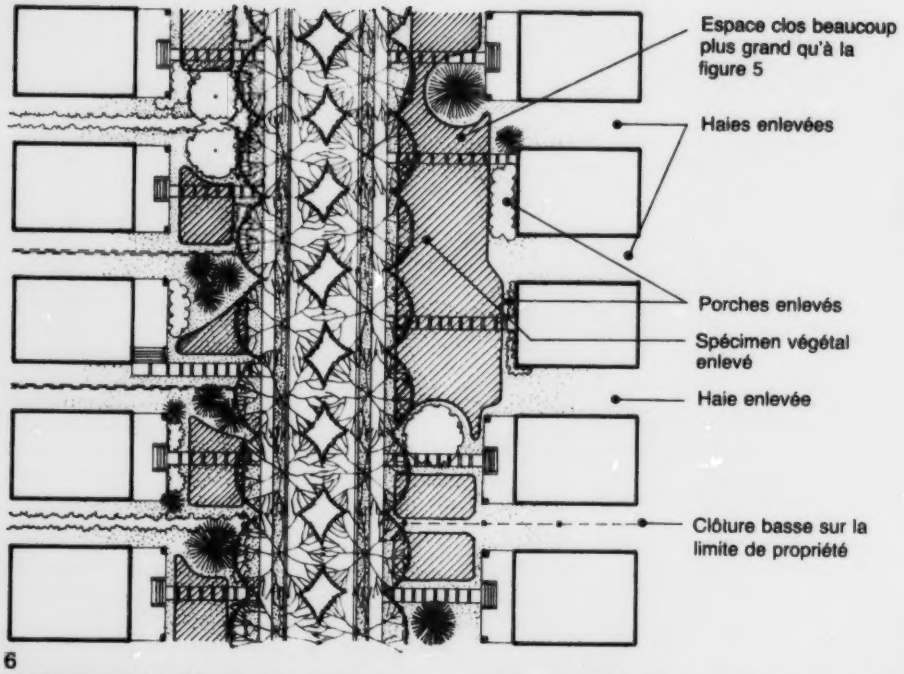
Un des éléments de l'aménagement du terrain qui influence aussi le caractère visuel du quartier, est la définition des espaces. On entend simplement par là les chambres ou espaces extérieurs définis par des «murs» extérieurs (clôtures, façades des habitations, haies et lignes d'arbres), par des «planchers» (parterres et pavages) et par des «plafonds» (cimes des arbres et auvents). L'enlèvement ou la modification de ces caractéristiques spatiales peuvent endommager l'échelle physique et l'esthétique visuelle du caractère du voisinage. Les figures 5 à 8 illustrent davantage cette considération relative à l'aménagement du terrain.

La sélection appropriée des matériaux de construction et végétaux est importante pour conserver le caractère du quartier parce que les visiteurs et les occupants remarquent instantanément ce genre de détails. Lorsqu'il s'agit de modifier les porches, les escaliers, les chemins pour piétons ou d'autres caractéristiques architecturales ou traits de l'architecture du paysage, il est recommandé d'utiliser des matériaux similaires à ceux déjà existants dans l'habitation, sur le terrain et dans le voisinage. Par exemple, si la plupart des clôtures du quartier sont faites de maçonnerie, les nouvelles clôtures devraient inclure des éléments en maçonnerie tels que piliers corniers ou murs d'ancrage. De nombreux quartiers sont caractérisés par leur équilibre particulier entre les matériaux de construction et la végétation. Certains voisinages ont de grandes aires de surfaces dures telles que trottoirs, passages vers l'entrée, et patios à l'avant, tandis que d'autres quartiers mettent l'accent sur les pelouses et autres végétaux.

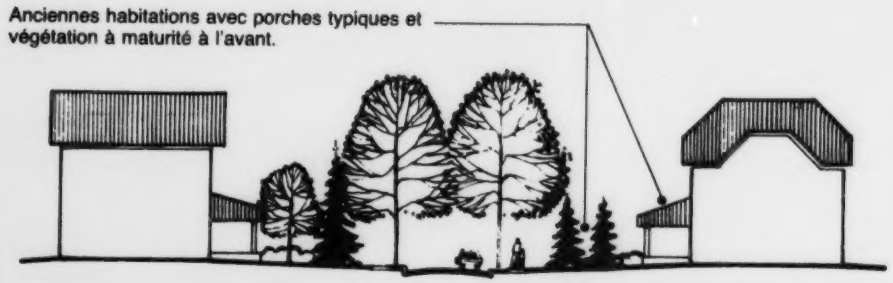
4
Il est courant de voir le paysage enlaidi par des rues encombrées de voitures stationnées dans les voisinages dont la densité d'habitation croît, surtout quand l'aire d'occupation de l'immeuble restreint l'aménagement d'un stationnement sur les lieux adéquats. Lorsque le stationnement atteint un point tel qu'il requiert l'installation de parcomètres, il représente un problème aigu pour les habitants de la rue.



5
Modèle typique d'enceintes spatiales individuelles le long d'un quadrilatère d'anciennes maisons; voir également la figure 7.



6
L'enlèvement de clôtures, de porches et de verdure à l'avant du terrain a un effet significatif sur l'organisation spatiale le long d'une rue du quartier; voir également la figure 7.



Cette vue en plongée est celle des plans illustrés aux figures 5 et 6. Le contraste aurait été encore plus marqué si les arbres avaient également été enlevés.

8
L'apparence générale d'une rue dans un quartier peut également être modifiée en ajoutant des éléments aux espaces extérieurs. Ici, de larges pierres et une sculpture ajoutent un effet théâtral à l'avant de l'habitation.

Les autres éléments d'architecture tels que balcons, porches, escaliers extérieurs, terrasses, serres et autres projections d'habitation jouent un rôle important dans l'apparence d'un quartier. La suppression ou la modification de ces éléments à la suite de modifications architecturales de l'habitation ou du terrain peuvent nuire à l'apparence générale d'un quartier. Dans le cas, par exemple, où il y a dans le quartier des rangées de maison de style victorien, les nouveaux matériaux et les techniques de construction devraient réfléter le détail des corniches, de la maçonnerie, des lignes du toit et d'autres caractéristiques prédominantes du style d'architecture victorienne. Bien que la reproduction des styles appartenant à une période précise soit souvent impossible, une sélection soignée des matériaux employés dans l'habitation ou sur le terrain peut parvenir à maintenir et à renforcer le caractère des vieux quartiers résidentiels.

CONSIDÉRATIONS RELATIVES AU PLAN D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

La réfection et l'amélioration générale des vieilles propriétés donnent lieu à des questions et problèmes courants, relativement aux espaces extérieurs. Ce sont :

- le stationnement, les entrées et les aires de séjour à l'extérieur
- une surface limitée du terrain
- un accès sans obstacle
- les économies d'énergie
- le nivellement et le drainage de surface
- l'amoncellement de la neige et l'entreposage des rebuts
- les matériaux de construction et la plantation
- le souci de réduire l'entretien au maximum.

Parmi les problèmes les plus persistants et les plus difficiles à résoudre par rapport à l'emplacement se trouvent le stationnement, les entrées et les aires d'agrément extérieures. Comme ces trois situations se retrouvent sans cesse, elles sont examinées en détail dans chaque chapitre suivant.*

Une autre grande préoccupation est la surface limitée du terrrain accessible à la circulation et aux diverses activités à l'extérieur. Plusieurs problèmes résultent de distances inadéquates entre l'habitation et la rue, de petites cours arrière et marges latérales, de terrains mal découpés et d'espaces extérieurs occupés principalement par le stationnement des voitures. La solution habituelle à ce genre de problème est d'utiliser les espaces extérieurs à des fins différentes selon la saison. Par exemple, l'hiver, accumuler la neige sur la surface pavée d'une aire d'agrément extérieure.

Un problème relié à la surface limitée du terrain est celui de l'accès sans obstacle. Nombre de maisons et terrains anciens présentent des obstacles difficiles à franchir pour les personnes âgées, les handicapés et les jeunes enfants. Les vieilles maisons ont souvent des escaliers extérieurs raides qui mènent au porche et au premier étage, des entrées au sous-sol dangereuses et des changements de niveau qui nécessitent des murets et des marches. Il manque souvent des éléments de sécurité essentiels tels que rampes et éclairage extérieur.

Lorsqu'on aménage les espaces extérieurs des propriétés existantes, il ne faut pas laisser de côté les économies d'énergie, bien que l'exiguïté habituelle des lieux rende plus difficile que dans les propriétés neuves l'installation des éléments servant à la conservation de l'énergie. Lorsqu'il est possible de modifier l'ancienne habitation pour la rendre plus efficace du point de vue énergétique, il est probable que la nouvelle construction entraîne un réaménagement des espaces extérieurs. Pour installer des capteurs d'énergie solaire dans les fenêtres et les panneaux du toit et des appareils de conservation de l'énergie tels que des pompes de chaleur, il faudra déplacer ou supprimer des clôtures, des arbres et autres éléments du paysage.

Le nivellement et le drainage en surface constituent souvent des éléments importants dans la réfection des terrains existants. Le nivellement de l'ensemble de la zone permettant un drainage contrôlé des eaux pluviales ne s'est pas toujours fait dans les anciens quartiers résidentiels contrairement aux nouveaux lotissements. Bien que les circuits naturels de drainage soient appropriés dans de nombreuses zones résidentielles anciennes, quelques terrains nécessitent des travaux correcteurs pour assurer un drainage adéquat et protéger les entrées et les fondations des bâtiments. Une fois de plus, l'étroitesse du terrain provoque des difficultés. Les solutions courantes consistent souvent à incorporer des éléments tels que murs de soutènement de faible hauteur permettant de modifier convenablement le niveau et le drainage du terrain. De nombreuses vieilles maisons ne possèdent pas de drainage souterrain relié au drain d'écoulement du toit. Il faut absolument décrire les problèmes de drainage de ce genre et les résoudre au cours du processus de planification du terrain. Il est important de comprendre comment se fera l'écoulement des eaux du toit et du terrain lorsque la modification des allées et des patios est envisagée.

L'entreposage des rebuts à l'extérieur est souvent inadéquat dans les vieilles propriétés. Il est possible, la plupart du temps, d'y remédier lors d'un projet d'aménagement des espaces extérieurs par l'intégration d'une aire réservée aux ordures ménagères incorporée à un mur de garage, à une clôture ou à un autre élément nouveau sur le terrain. L'emplacement des sacs à ordures devra toutefois être à l'abri des animaux domestiques et des rongeurs et être assez robuste pour pouvoir résister à l'usure d'un usage fréquent et des activités d'entretien. Il faudra également tenir compte de l'enlèvement et de l'accumulation de la neige puisqu'elle réduit grandement la circulation et l'accès à l'emplacement extérieur réservé aux rebuts. Il faut également songer au déneigement lors du choix des éléments et de leur emplacement sur le terrain et viser à réduire au maximum les frais d'entretien et de réparations.

Une fois que les décisions relatives au nivellement et à l'aménagement du terrain sont prises, il convient de choisir les végétaux et les matériaux de construction appropriés en tenant compte des matériaux déjà utilisés sur la propriété. Une autre décision importante relative au projet consiste à évaluer les coûts et la durabilité du matériel; ainsi, compte tenu des frais d'entretien et de remplacement, il se peut que des matériaux plus coûteux et de meilleure qualité reviennent à la longue moins chers.

De grands arbres parvenus à maturité sur le terrain peuvent être un avantage ou un inconvénient. Il sera peut-être nécessaire d'enlever un arbre à croissance rapide comme le saule pleureur s'il pousse dans un sol argileux à côté de la fondation d'un bâtiment. L'arbre absorbe une grande quantité d'eau du sol, provoque un rétrécissement du sol argileux qui à son tour peut causer des dommages de construction et faire travailler la maison. Toutefois, dans la plupart des cas, les arbres à maturité ajoutent de la valeur financière à une ancienne propriété. Les arbres sont un atout précieux lorsqu'on vante la qualité et le caractère d'un quartier résidentiel. Ils ajoutent de la couleur, de la variation saisonnière et de la diversité à l'apparence des anciennes zones résidentielles. De plus, grâce aux arbres, les contrastes des formes d'architecture s'harmonisent plus aisément. Les arbres jouent un rôle important dans la délimitation des espaces extérieurs si particuliers aux vieux quartiers. Ils sont également une source de confort puisqu'ils donnent de l'ombre en été et qu'ils forment une barrière naturelle contre les vents rigoureux de l'hiver.

La notion de l'entretien dépasse le choix de matériaux faciles à entretenir qui seront utilisés sur le terrain. Elle doit figurer parmi les éléments à considérer dans l'aménagement et le nivellement du terrain. Nous approfondirons cette question dans les chapitres subséquents.

---

* Pour de plus amples renseignements sur ces problèmes courants relatifs aux espaces extérieurs, voir *Les terrains de stationnement* (LNH 5240) et *Aires de séjour extérieures* (LNH 5330). Ottawa, Société canadienne d'hypothèques et de logement, 1980.

MARCHE À SUIVRE DANS L'ÉLABORATION DU PLAN D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

L'identification des situations et des problèmes relatifs à l'amélioration des espaces extérieurs autour des anciennes habitations n'est que la première étape. Il faut également bien comprendre quels sont les besoins de l'occupant, quels sont les avantages et les inconvénients rattachés à un terrain donné et à son entourage immédiat.

Il s'agit de mettre au point un plan d'action bien établi pour tous les projets d'aménagement des espaces extérieurs. Des changements mineurs, tels que l'amélioration d'un passage vers l'entrée ou le remplacement de végétaux trop âgés se fait à l'aide de simples esquisses et d'un choix approprié de matériaux. Par contre, pour les projets plus complexes, il faut procéder par étape, examiner et résoudre chacun des problèmes dans le plan définitif. Nous allons vous énumérer les dix étapes à suivre dans l'élaboration du plan d'aménagement des espaces extérieurs qu'il faut effectuer pour tous les projets d'ensemble.

1. Objectifs relatifs à l'amélioration des espaces extérieurs

Il faut commencer par analyser les besoins des usagers du terrain et du bâtiment accompagnateur. Un programme relatif aux espaces extérieurs s'établit au moyen de priorités et de compromis sur ce qu'il convient d'exécuter. Il s'agit d'élaborer un ensemble d'objectifs se rapportant au plan d'aménagement qui révèlent les souhaits de chaque occupant pour l'usage utilitaire et récréatif de l'aire extérieure. La figure 9 énumère de nombreux facteurs à envisager dans l'étape 1.

Points à observer

Caractéristiques des occupants	Choix relatif au mode de vie	Besoins fonctionnels	Budget
Nombre d'occupants Âge des occupants Modèles des comportements dans les aires d'agrément extérieures Préférences personnelles dans le choix des couleurs, des matériaux et des styles	Repas à l'extérieur Réception à l'extérieur Jardinage Natation Jeux sur gazon Jeux d'enfants Bains de soleil Sièges à l'extérieur Bruits agréables Oiseaux attrayants Ombre Plantes odorantes Aménagement pour les animaux familiers Confort personnel	Intimité Protection Sécurité Identité Accès aux véhicules Accès aux piétons Enlèvement et accumulation de la neige Collecte et entreposage des ordures ménagères Accès pour le déménagement des meubles Branchements des services publics Énergie solaire Pompe de chaleur Échangeur d'air Système de climatisation Entreposage des bicyclettes Entreposage du bois Branchement des voitures l'hiver Accès sans obstacles Accès en cas d'incendie Irrigation Entreposage des outils Éclairage extérieur Corde à linge Stationnement sur les lieux	Sommes nécessaires aux améliorations Nombre et durée des phases de la construction Coût de chaque phase de la construction

9
Considérations relatives à un programme typique d'aménagement des espaces extérieurs.

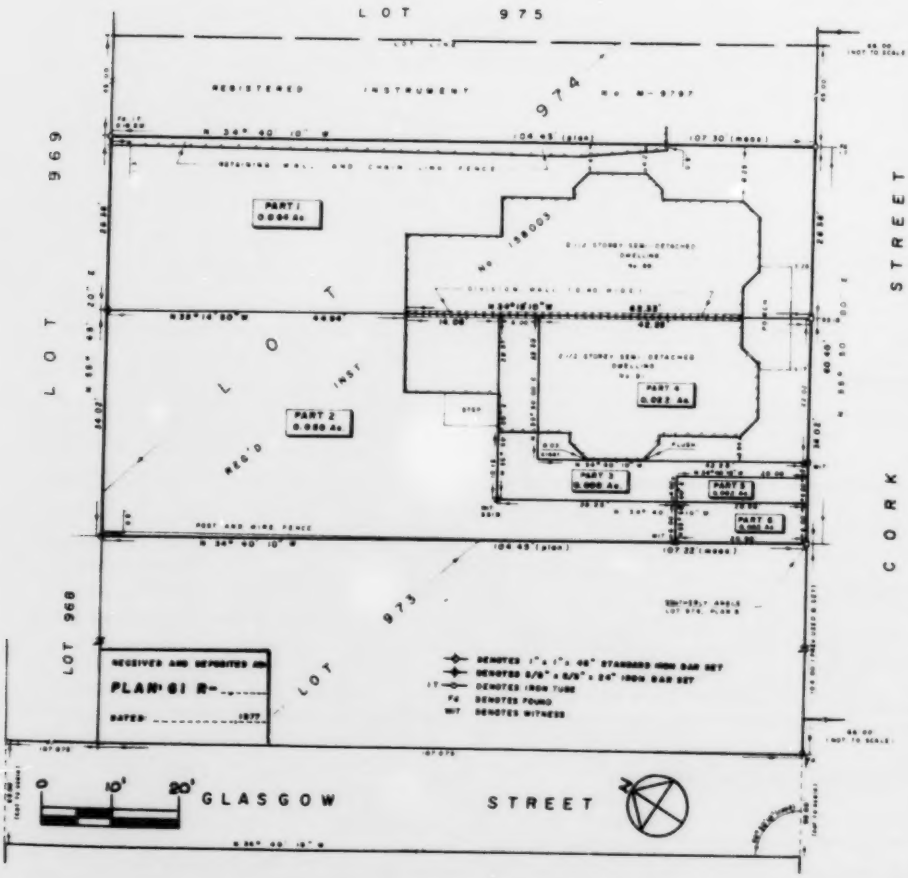
2. Le plan de base

Un plan de base est habituellement un dessin à l'échelle qui note tous les principaux éléments physiques d'une propriété. Lorsque le projet d'aménagement des espaces extérieurs est relativement simple, le plan de base sert à inscrire tous les détails existants susceptibles d'être modifiés lors des améliorations du terrain. Dans un projet complexe, il s'agit de reproduire le plan de base en plusieurs exemplaires et de s'en servir pour des plans séparés tels que aménagement du terrain, nivellement et drainage, construction, et plantation.

Dans de nombreux cas, le plan de base sera le plan du relevé du terrain sur lequel se trouveront l'emplacement des limites du terrain, les dimensions du terrain, l'emplacement de l'habitation, les servitudes de la propriété et la désignation officielle. Le plan du relevé du terrain peut servir de plan de base si l'on inscrit les mesures prises sur les lieux des principaux éléments du terrain, tous dessinés à l'échelle. Nous suggérons au propriétaire qui désire dessiner un plan de base d'utiliser une feuille de papier quadrillée pour obtenir un dessin plus juste et un travail plus efficace. L'avantage d'un plan de base précis est que le produit fini est de meilleure qualité et donne un meilleur rendement avec un avantage de plus : une facture moins élevée, que ce soit le propriétaire ou des professionnels qui exécutent le projet d'amélioration des espaces extérieurs. Les renseignements suivants doivent figurer dans un plan de base complet :

- les limites de la propriété
- les dimensions du terrain
- l'emplacement de l'habitation par rapport aux limites du terrain
- les dimensions extérieures de l'habitation
- la disposition approximative interne de l'habitation en soulignant l'emplacement des fenêtres et des baies de porte
- l'emplacement des descentes pluviales depuis les gouttières de débord de toit si elles ne sont pas reliées à un drain souterrain
- l'emplacement des installations souterraines des services publics : gaz, électricité, eau courante, égout sanitaire, égout pluvial, drains de semelle et fosse septique (les renseignements voulus s'obtiennent auprès des services publics concernés ou auprès de la municipalité)
- l'emplacement et la dimension des éléments sur le terrain tels que garages, patios, murs, clôtures, constructions pour l'entreposage et matériaux existants qui ne subiront aucune modification à la suite du travail d'amélioration du terrain
- l'emplacement des niveaux existants essentiels y compris le point le plus élevé et le point le plus bas sur le terrain, le niveau du rez-de-chaussée, les coins de l'habitation, les diverses lignes de rencontre de la fondation et des niveaux du sol, les principales pelouses et aires de surface dure, les points inférieur et supérieur des murs de soutènement et la base des troncs d'arbres
- l'emplacement des végétaux existants de taille appréciable et des plantes couvre-sol avec la description du genre de l'arbre, sa hauteur et sa largeur (tronc et cime)
- la désignation officielle des servitudes publiques, des passages communs pour les voitures et des droits de stationnement
- la description de tout élément de la propriété qui peut avoir un effet sur l'aménagement des espaces extérieurs; par exemple, vue particulièrement bonne ou mauvaise.

Voir la figure 10 pour un relevé de terrain courant.



10
Une étude cadastrale de la propriété d'une habitation jumelée; les propriétés adjacentes sont incluses. (Note : le plan n'est pas en mesures métriques parce qu'il a été fait en 1977.) Ce relevé n'est illustré qu'à titre d'exemple; il n'en existe pas d'équivalent en français.

3. Contrôles du développement
Les règlements de zonage spécifient l'utilisation prévue du terrain dans une municipalité. Ce sont des mesures de contrôle pour assurer la concordance avec le plan d'urbanisme directeur de la région ou de la municipalité. Le zonage d'une région en particulier régit habituellement les options pour l'aménagement résidentiel et il doit être examiné avant d'entreprendre des modifications. Il est possible de demander une dérogation aux règlements de zonage lorsque les changements proposés ne répondent pas aux normes imposées. Les demandes en appel dans le cas d'une dérogation aux règlements de zonage se font devant la commission d'étude locale ou le comité de redressement; l'appel peut être rejeté si la dérogation met en cause les propriétés adjacentes.

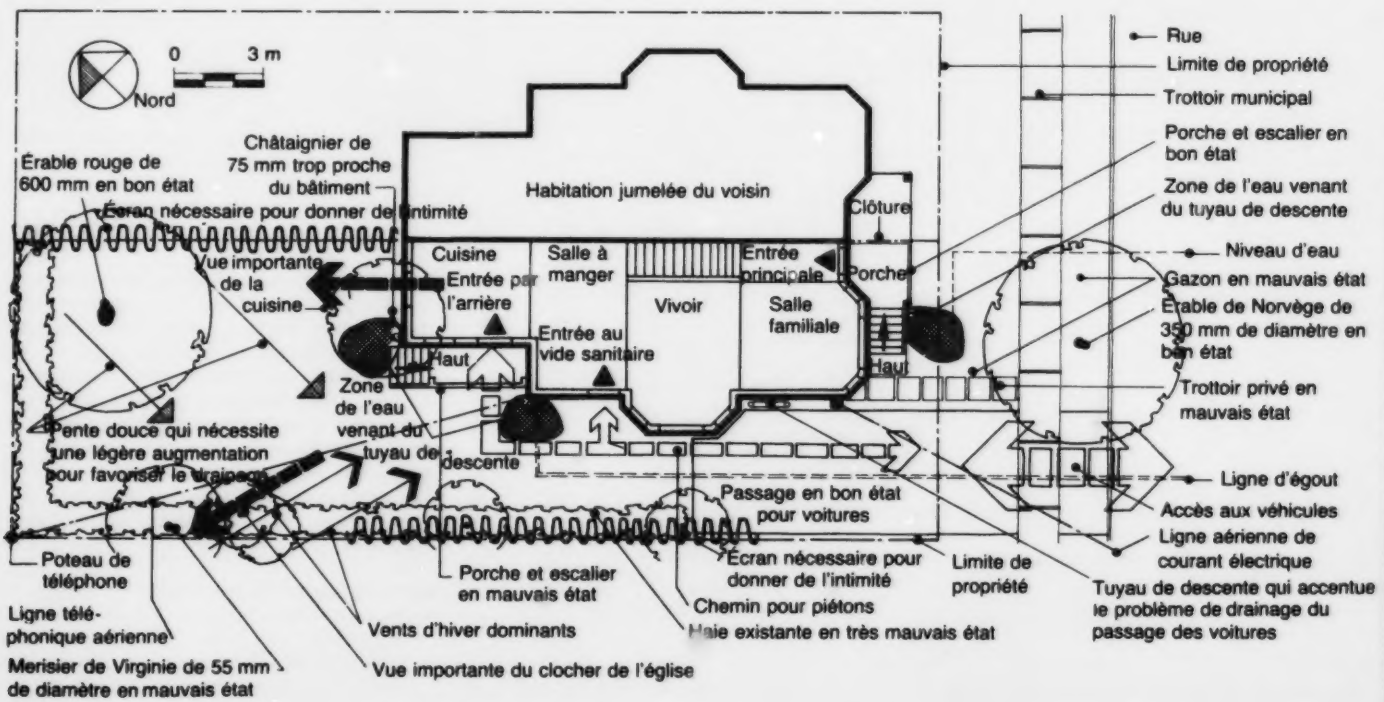
Les règlements locaux qui régissent la construction imposent des exigences supplémentaires dans le cas d'anciennes propriétés résidentielles, telles que la nécessité de conserver la façade extérieure de toute construction désignée comme bâtiment historique. Voici quelques exemples de modifications d'espaces extérieurs touchés par les règlements municipaux :

- stationnement dans la cour latérale, qu'il faut situer derrière le mur avant de l'habitation c'est-à-dire, pas de stationnement dans quelque partie que ce soit du jardin avant.
- constructions servant de garage, qu'il n'est pas possible d'élever à moins d'un mètre de la ligne limite de la propriété
- hauteur des clôtures du terrain de l'habitation qui ne doivent pas excéder deux mètres le long des cours latérales et de la cour arrière ou 1,3 mètre au-delà de la façade de l'habitation (jardin avant).

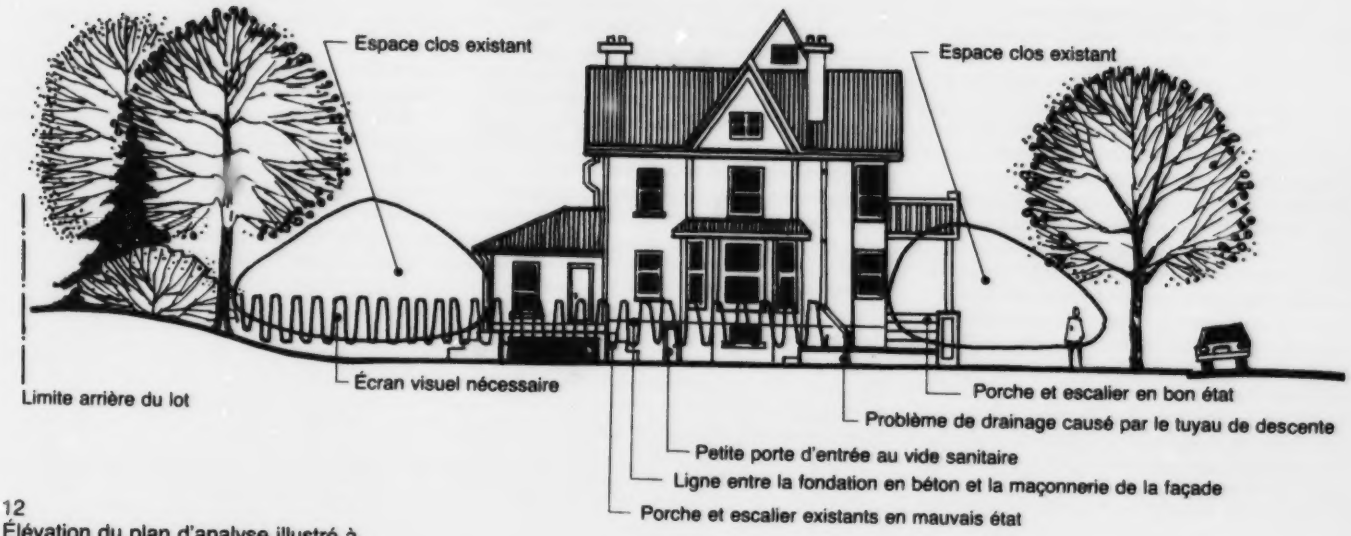
Les propriétaires précédents ou les promoteurs ont peut-être ajouté des servitudes ou signé des conventions relativement à la propriété. Ces renseignements s'obtiennent par la lecture des actes authentiques s'ils n'ont pas été inscrits sur le relevé du terrain de la propriété.

4. Analyse des espaces extérieurs
L'analyse des espaces extérieurs comporte l'examen de tous les aspects physiques à l'intérieur et à l'extérieur du terrain, qui peuvent agir sur le réaménagement d'une propriété. Ces aspects se rapportent au caractère du quartier, aux nivellements et végétaux existants, au climat, aux services publics, aux caractéristiques visuelles et à la forme architecturale. L'analyse résume les caractéristiques négatives et positives des espaces extérieurs en deux catégories : les inconvénients et les avantages. Les inconvénients sont des contraintes qui vont limiter ou restreindre le réaménagement; les avantages sont des conditions qui peuvent être mises à profit et elles doivent être inscrites dans les plans de réaménagement.

Ce qui distingue nettement un terrain aménagé d'un terrain vierge, c'est qu'il faut tenir compte des hauteurs et des éléments de l'emplacement qui s'y trouvent en plus grand nombre. Les hauteurs et le drainage en surface sont particulièrement importants. Les entrées de porte, les sous-sols et les garages doivent être reliés de sorte que



11
Plan



12
Élévation du plan d'analyse illustré à la figure 11. Une élévation comme celle-ci est instructive, mais comme son élaboration coûte cher et qu'elle demande un gros investissement monétaire, elle n'est habituellement requise que dans un projet d'ensemble.

l'accès par les piétons soit pratique et sécuritaire : par exemple, les élévations du sol commandent la pose d'escaliers, de paliers et de rampes, et les changements importants du niveau du sol déterminent la pose de murs, de marches et de terrasses. Lorsque les arbres demeurent intacts, il faut conserver les hauteurs et les pentes autour de la base des troncs d'arbres et dans la zone des racines, à moins de prévoir des mesures de construction spéciales telles qu'un puits d'arbre.

Une compréhension parfaite des hauteurs du terrain aide à déterminer les besoins sur le plan du drainage. Dans le cas où de nouvelles pentes ou hauteurs modifieront le système de drainage, le nouveau plan d'aménagement des espaces extérieurs devra prévoir un bon système de drainage à partir de l'habitation ainsi qu'un drainage contrôlé à l'intérieur des limites du terrain. Les hauteurs et les pentes importantes sont :

- le rez-de-chaussée de l'habitation
- l'étage supérieur, s'il est nécessaire d'y avoir accès par l'extérieur
- le sous-sol, s'il est nécessaire d'y avoir accès par l'extérieur
- le plancher du garage
- toute modification importante de la pente ou de la hauteur sur le terrain
- les principales aires de surface dure ou pelouses
- les zones de racines des principaux végétaux
- les installations souterraines des services publics (pour éviter les bris et les pannes pendant les travaux de construction).

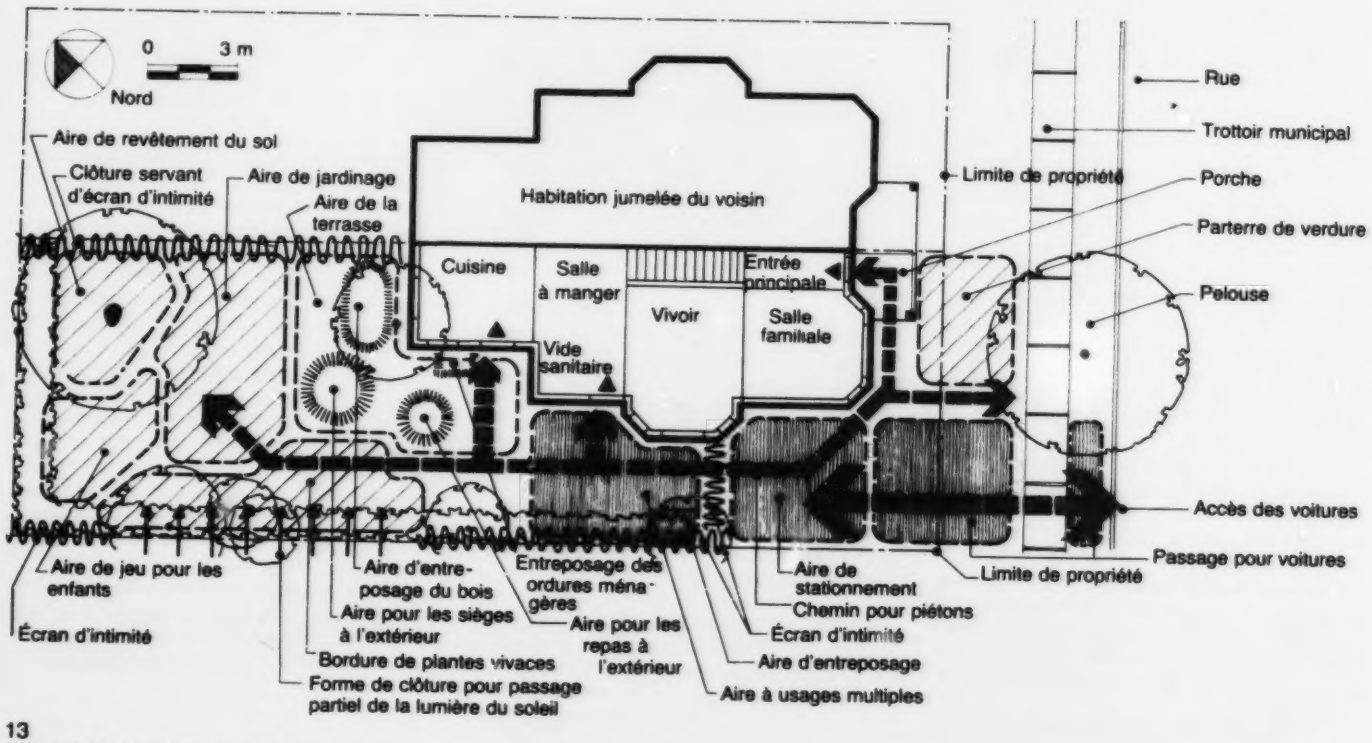
Il faut situer l'emplacement des installations des services publics pour s'assurer que toute modification aux espaces extérieurs ne nuira pas à leur distribution et à leur entretien. S'il y a eu mauvaise planification, il peut être nécessaire d'enlever un élément de l'espace extérieur simplement parce qu'il était situé trop près de l'installation d'un service public. Il faut également étudier la pose des fils aériens afin que les branches des jeunes arbres ne se mêlent pas aux fils et qu'il ne soit pas nécessaire de les tailler souvent.

Il est essentiel d'évaluer les caractéristiques visuelles de l'emplacement qui ont de l'importance. Il faut s'assurer que la réfection au terrain ne masque pas les angles attrayants du paysage et du terrain mais plutôt les coins qui choquent la vue. Il faut également étudier les points de vue à partir des balcons et des fenêtres des habitations voisines pour déterminer quelles parties du terrain avant et arrière ont assez d'intimité.

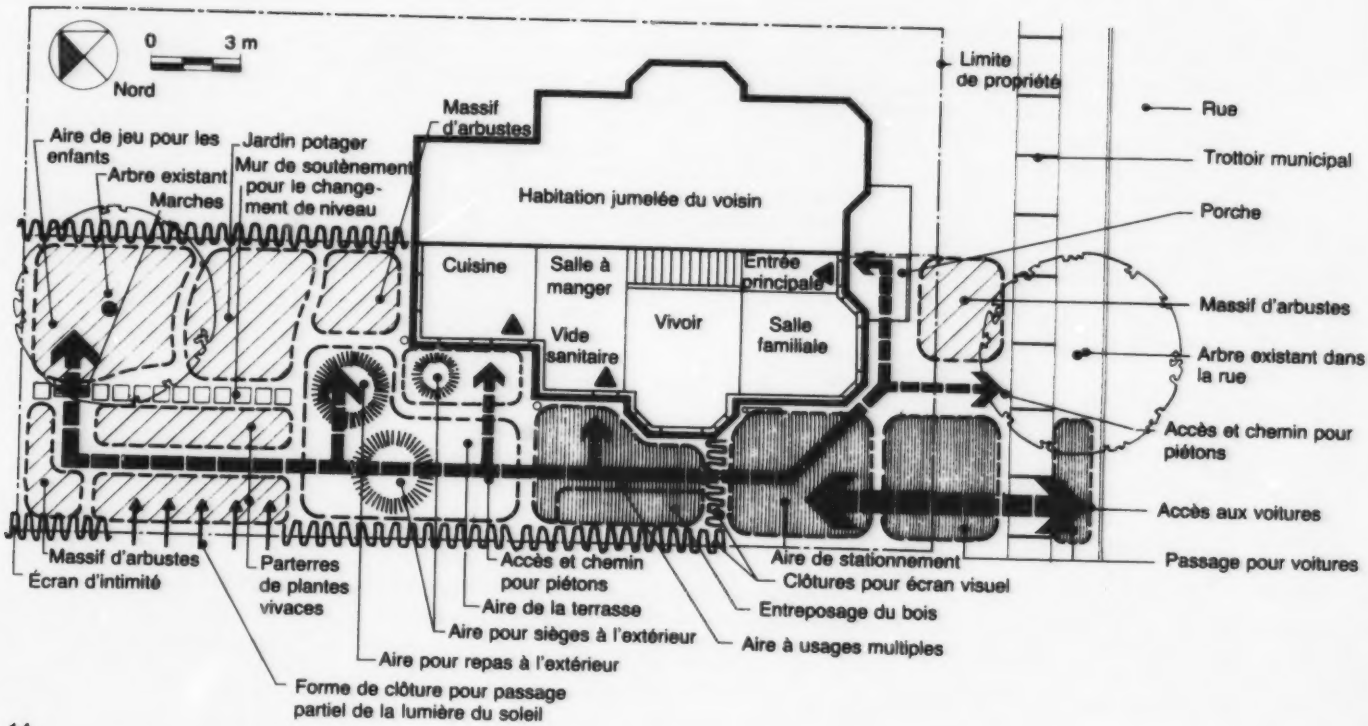
Il est important de comprendre la valeur et la signification de la forme architecturale et des détails d'architecture ainsi que des dispositions intérieures. La forme du logement imposera l'emplacement de nouvelles portes qui peuvent améliorer l'accès au terrain ou de nouvelles fenêtres qui amélioreront la vue sur le terrain. Les variations du niveau du sol détermineront les avantages de l'emplacement des terrasses, des portiques, des patios ou des balcons. Les détails d'architecture tels que pente du toit, lignes de la corniche, lignes colorées de la maçonnerie doivent marquer les nouveaux éléments des espaces extérieurs de telle sorte que le motif du pavage, les murs sur le terrain, les balustrades et les escaliers reflètent le caractère existant du quartier.

5. Autres plans d'aménagements
Il faut revoir toute l'information rassemblée au cours des étapes précédentes de l'élaboration du plan d'aménagement, puis préparer plusieurs plans d'aménagement qui profitent le plus possible des avantages tout en surmontant le plus d'inconvénients possibles. Cette opération exige un ordre des priorités. Il faut faire des compromis lorsqu'il est difficile de réaliser toutes les exigences en vertu des programmes (voir figure 9). Il faut également percevoir l'importance de la compatibilité entre les diverses utilisations du terrain et les activités qui s'y déroulent. Il vaut mieux situer l'aire de jeux des enfants, par exemple, près d'une aire ouverte avec pelouse que près d'un passage pour voitures. Les questions de ce genre ne peuvent être réglées qu'en organisant professionnellement les activités qui doivent se dérouler dans les espaces extérieurs. Les figures 13 et 14 montrent plusieurs plans d'aménagement de la même propriété.

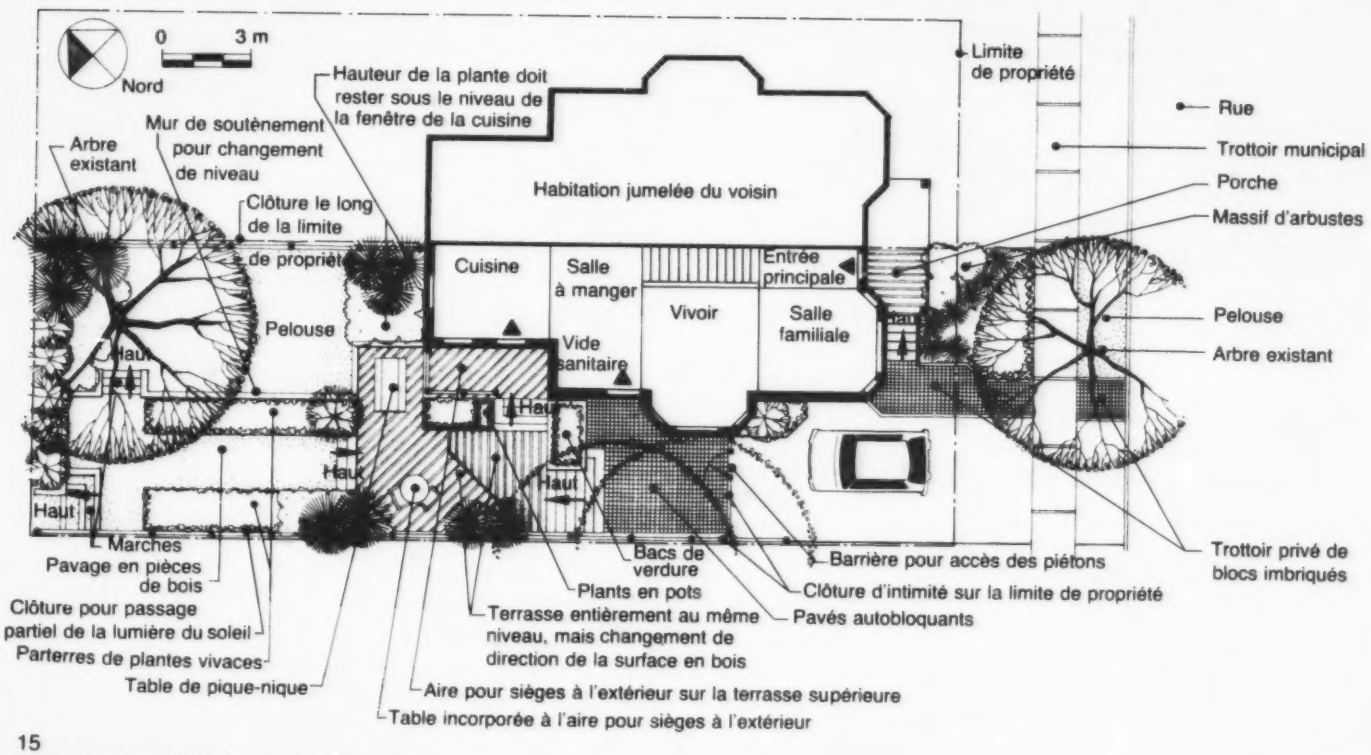
6. Plan détaillé des espaces extérieurs
Après avoir choisi l'un des divers plans d'aménagement possibles, il faut dessiner un plan détaillé des espaces extérieurs en indiquant l'emplacement exact des activités et des installations. Dans le cas d'un projet relativement simple d'aménagement des espaces extérieurs, il faut inclure tous les renseignements nécessaires sur l'aménagement de l'emplacement, le nivellement et les matériaux. Dans le cas des projets importants ou complexes, plusieurs plans individuels seront nécessaires. Par exemple, une légère amélioration à une habitation individuelle ne nécessitera peut-être que trois dessins : un plan des espaces extérieurs (dans ce cas, il comprendra toutes les dimensions relatives à la disposition de l'emplacement, les hauteurs du nivellement et les renseignements sur les matériaux de construction), un plan de plantation et les détails de construction (voir l'étape 9 pour de plus amples renseignements). La nécessité de plans supplémentaires est simplement due à une plus grande quantité de renseignements techniques. Les figures 15 à 18 illustrent les plans à utiliser dans le cas d'un projet complexe d'aménagement des espaces extérieurs. Pour la présentation de diagrammes en couleurs, il est possible d'utiliser un plan relativement simple d'aménagement des espaces extérieurs comme celui de la figure 15 comme plan de base parce qu'il ne sera pas surchargé de détails techniques.



13
Conception du plan d'aménagement A.



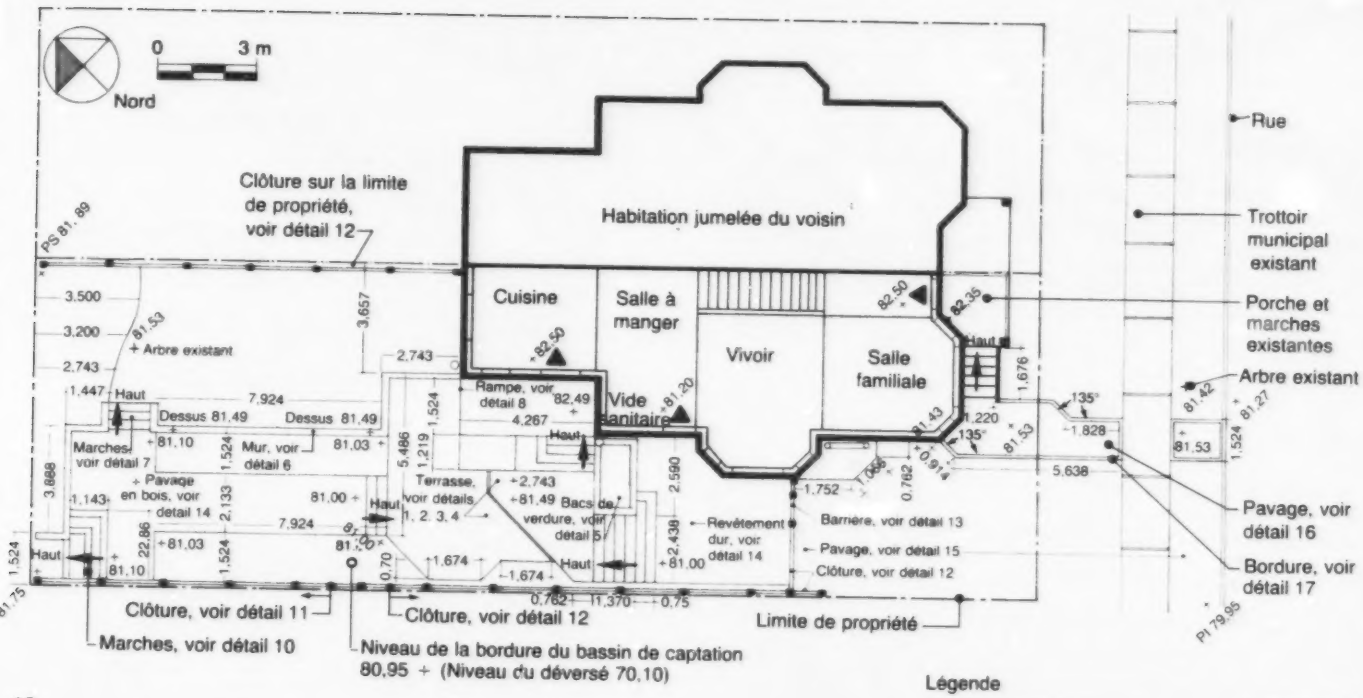
14
Conception du plan d'aménagement B.



15
Détail d'un plan d'aménagement typique. Le plan illustré ici ne comporte pas de dimensions des constructions ou des hauteurs de nivellement parce que ces renseignements se trouvent dans un dessin qui l'accompagne; voir la figure 16.

7. Plan de l'aménagement du terrain
Lorsque le plan détaillé d'aménagement est très complexe ou lorsque la surface des espaces extérieurs est étendue, il peut être nécessaire d'exécuter un dessin technique de l'aménagement du terrain et des données sur le nivellement. Avec les terrains qui ont plusieurs changements de niveaux et des problèmes de drainage, il faut habituellement seulement un dessin précis des niveaux proposés et des niveaux existants. Les propriétés plus complexes requièrent un dessin séparé pour l'aménagement du terrain. Dans la plupart des projets de réfection et d'amélioration des terrains, un plan combiné portant sur l'aménagement et le nivellement sera suffisant. Le plan de disposition du terrain doit fournir des dimensions exactes et indiquer les matériaux proposés pour toutes les aires d'utilisation. De plus, il faut se servir du plan d'aménagement des espaces extérieurs (figure 16) comme plan de référence pour placer les détails précis de construction (figure 17) qui seront dessinés sur d'autres feuilles dans le cadre d'un ensemble classique de dessins de construction.

8. Plan de plantation
Un plan de plantation (figure 18) est un dessin technique qui indique tous les genres, toutes les tailles, quantités et conditions des végétaux. Il décrit également les plantes couvre-sols et plantes de parterre. Il faut dessiner les végétaux à l'échelle afin d'indiquer leur taille approximative à maturité, ce qui permettra d'avoir une idée de l'aspect qu'aura la propriété quelques années plus tard. Cette manière de procéder évite une plantation excessive (qui entraîne un travail de taille plus considérable) ou le futur retrait sélectif des végétaux. La liste des végétaux (incluse dans la figure 18) fait normalement partie de tout plan de plantation. Elle est habituellement située sur la même feuille de dessin que le plan de plantation.



16
Plan combiné des dimensions des constructions et des niveaux du sol.

Légende

Hauteur actuelle de l'endroit	+ 12,34
Hauteur proposée de l'endroit	+ 12,34
Point supérieur	PS
Point inférieur	PI

Toutes les mesures sont calculées d'après le système métrique

9. Détails de construction

Les détails de construction indiquent comment construire un élément spécifique des espaces extérieurs et ils sont contenus dans les dessins techniques, habituellement en vue horizontale ou verticale. Les détails de construction sont normalement utilisés pour les clôtures, les végétaux, les murs, les marches, les terrasses, les matériaux de pavage, les sièges et autres éléments importants du paysage. L'information technique devra inclure la façon dont les joints seront construits; elle devra indiquer comment les structures en bois pénétreront dans le sol et comment sera effectué le drainage de surface. La figure 17 donne les détails de construction du pavage pour les deux aires de pavage proposées et indiquées à la figure 16. Celles-ci sont intitulées «détail 14 — pavage en pièces de bois» et «détail 14 — blocs imbriqués».

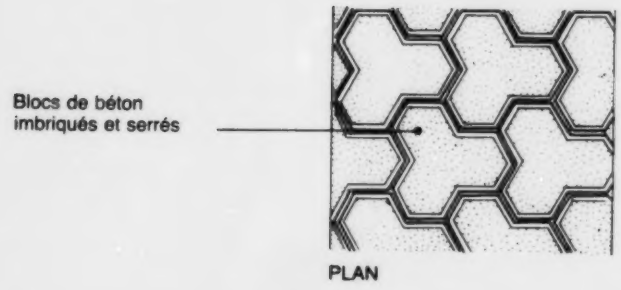
Lorsqu'un détail de construction est remis en question, il est habituellement préférable d'augmenter la quantité des matériaux ou de renforcer le support de base. Toutefois, il faut soumettre à des personnes qualifiées toute tentative de réduction de la qualité ou de la quantité.

Le propriétaire doit décider quels sont les détails de construction nécessaires et trouver le meilleur moyen de les exécuter même si le travail doit être fait par un entrepreneur. Cette connaissance permettra au propriétaire de mieux contrôler la qualité des matériaux et des techniques de construction et de réduire les coûts.

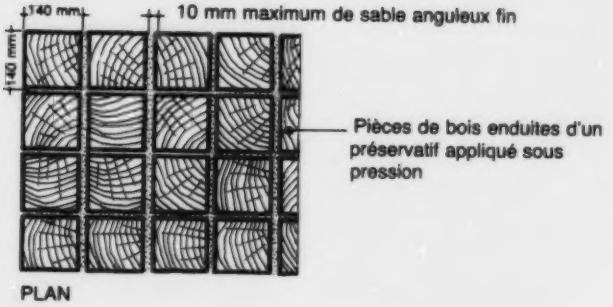
10. Construction et entretien

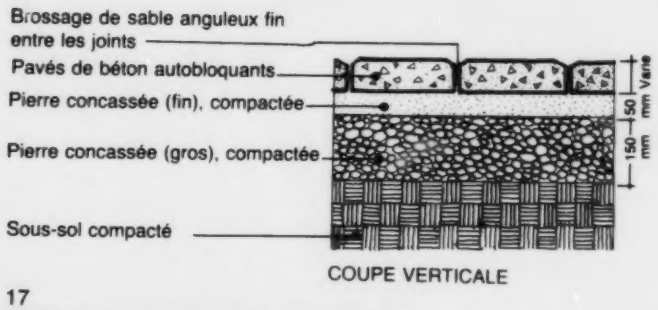
Le propriétaire qui songe à effectuer des améliorations ou des rénovations aux espaces extérieurs devra décider quelle est la meilleure méthode à suivre pour réaliser les travaux. De nombreuses tâches d'amélioration et de réfection se prêtent bien aux efforts personnels. Quiconque s'intéresse à la construction peut fort bien poser des clôtures, construire des terrasses, aménager des patios, des allées, installer de l'équipement de terrain de jeux pour les enfants, planter des arbustes et effectuer d'autres travaux dans les espaces extérieurs.

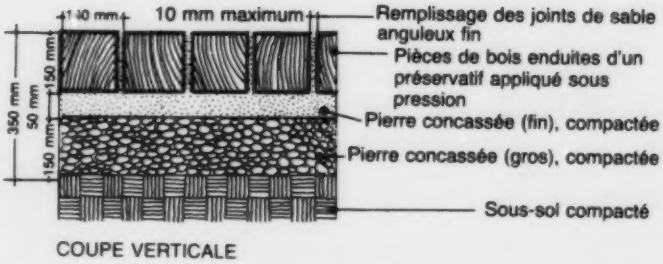
BLOCS IMBRIQUÉS
(détail de construction 14 à la figure 16)



PAVAGE DE PIÈCES DE BOIS
(détail de construction 14 à la figure 16)







17
Détail de construction des matériaux de pavage : blocs imbriqués, et pièces de bois; il est désigné comme «détail 14» du plan des dimensions des constructions et des niveaux du sol de la figure 16.

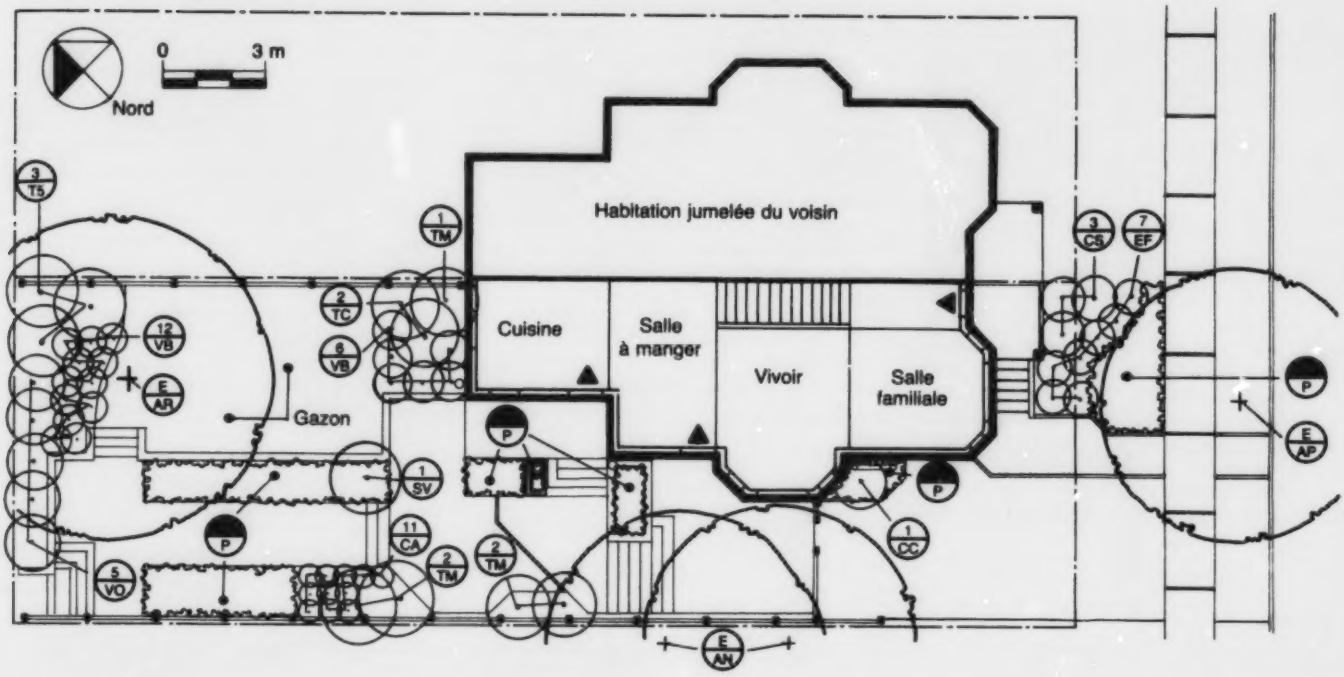
Lorsque le propriétaire n'est pas intéressé à exécuter des travaux de construction sur le terrain, il devra recourir aux services d'ouvriers qualifiés. Il peut engager des ouvriers à leur compte dans les divers corps de métier, qui exerceront un métier ou exécuteront une tâche bien précise, telle que maçonnerie ou menuiserie. Cependant, la manière traditionnelle de procéder consiste habituellement à engager des entrepreneurs-paysagistes pour exécuter les travaux sur le terrain, en particulier sur les emplacements grands ou complexes, parce que les entrepreneurs peuvent fournir tous les hommes de métier, tous les matériaux et tout l'équipement nécessaire à l'amélioration ou à la réfection des espaces extérieurs, du début à la fin des travaux. Pour exécuter les tâches spécialisées, la plupart des entrepreneurs-paysagistes font appel à divers corps de métier par sous-traitance ou ont leurs propres employés, — horticulteurs, maçons et menuisiers. L'un des avantages qu'a le propriétaire de s'adresser à un entrepreneur-paysagiste est qu'il n'a à établir de contrat qu'avec une seule compagnie ou personne. Ladite compagnie ou personne est à son tour responsable de tous les produits finis et de tous les travaux sur le terrain.

Le propriétaire qui envisage de requérir les services d'un entrepreneur doit choisir une personne ou une compagnie dont la réputation est bien établie. Il est possible d'enquêter au sujet des entrepreneurs-paysagistes auprès de leurs clients précédents ou en s'adressant au Bureau d'éthique commerciale le plus proche.

Il est important que toute activité de construction soit protégée par une assurance de responsabilité contre les blessures aux personnes et les dommages à la propriété. La responsabilité de prendre une assurance relève habituellement de l'entrepreneur, bien que dans les petits ensembles résidentiels qui comportent des rénovations ou des améliorations, il soit préférable pour le propriétaire d'en assumer la responsabilité.

Lorsque la réfection, la construction ou l'entretien d'une vieille maison semblent être coûteuses ou difficiles à cause de la grandeur ou de la complexité de la propriété, il faut sérieusement envisager le recours à des professionnels.*

* Pour obtenir des renseignements fondamentaux sur la construction, les documents contractuels, les procédés et programmes d'entretien, se reporter à *Architecture de paysage et entretien des aménagements paysagers* (LNH 5477). Ottawa, Société canadienne d'hypothèques et de logement, 1982.



Liste de végétaux typiques

Total	Code	Nom botanique	Nom commun	Taille	Condition	Remarques
1	CC	Cercis canadensis	Bouton rouge	150 cm ht.	—	Spécimen
11	CA	Cornus alba Elegantissima	Cornouiller blanc «Elegantissima»	125 cm ht.	—	—
3	CS	Cornus sericea C. stolonifera	Osier rouge	125 cm ht.	—	—
7	EF	Euonymus fortunei	Fusain rampant d'hiver à grandes feuilles	30 cm	En pot	Spécimen
1	SV	Syringa velutina	Lilas de Mandchourie	60 cm	—	—
2	TC	Taxus cuspidata Nana	If japonais nain	50 cm	Canevas*	—
5	TM	Taxus media Hicksii	If de Hicks	50 cm	Canevas	—
3	TS	Tsuga canadensis	Pruche du Canada	175 cm ht.	Canevas	—
18	VB	Viburnum burkwoodii	Viorne de Burkwood	100 cm ht.	En pot	—
5	VO	Viburnum opulus	Viorne boule-de-neige	150 cm ht.	En pot	—
—	P	—	Parterre de fleurs vivaces	—	—	Propriétaire
—	AN	Acer negundo L.	Érable à Giguère	—	—	Existant
—	AP	Acer platanoides L.	Érable de Norvège	—	—	Existant
—	AR	Acer rubrum L.	Érable rouge	—	—	Existant

* Racines enveloppées dans du canevas.

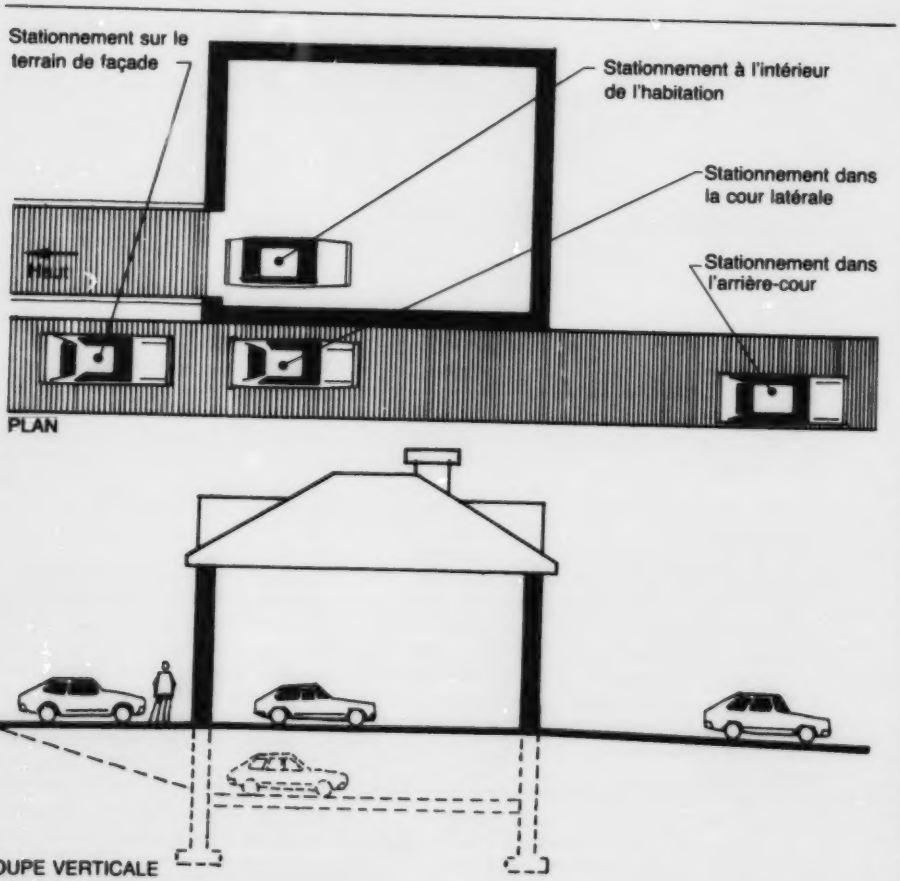
Légende

- Nombre de nouveaux végétaux (voir la liste des végétaux) / Nom de la plante
- Végétaux existants / Nom de la plante
- Parterre de plantes vivaces

18
Plan typique de plantation.

CHAPITRE 2 DIRECTIVES AU SUJET DE L'AMÉLIORATION DES ESPACES EXTÉRIEURS DES HABITATIONS INDIVIDUELLES

Le présent chapitre fournit des indications sur l'aménagement des espaces extérieurs autour d'habitations individuelles ou jumelées qui comportent, règle générale, des logements unifamiliaux. Les rubriques du chapitre sont le stationnement, les entrées et les aires d'agrément extérieures qui sont les aspects les plus importants de la planification de l'aménagement des espaces extérieurs. S'il y a lieu, les rubriques traitent du drainage, des matériaux de construction, de la plantation, ainsi que de certains autres détails.



19
Emplacements typiques du stationnement à l'intérieur d'une propriété. Le stationnement à l'avant du terrain n'est pas recommandé à cause de la note discordante qu'il introduit dans le quartier. Le stationnement dans le sous-sol avec un passage en pente vers l'habitation n'est pas souhaitable à cause de problèmes accrus de sécurité, de drainage et d'entretien.

STATIONNEMENT

Dans de nombreux voisinages établis, le stationnement sur les lieux aux alentours des vieilles maisons est un véritable problème. La plupart des emplacements n'ont pas été conçus pour garer une grosse automobile ou plus d'une voiture. Le manque d'espace pour le stationnement privé dans les anciennes propriétés entraîne souvent des rues résidentielles encombrées par le stationnement. De plus, le stationnement existant sur les lieux autour de nombreuses vieilles maisons est très mal organisé par rapport aux autres activités se déroulant sur le terrain. La figure 19 indique les quatre emplacements possibles à l'intérieur d'une propriété qui peuvent servir de stationnement. Ce sont :

- la cour arrière (acceptable)
- la cour latérale (acceptable)
- le terrain de façade (à éviter à cause de la vilaine apparence)
- à l'intérieur de l'habitation (non recommandé au-dessous du niveau du sol).

STATIONNEMENT DANS LA COUR ARRIÈRE — CONSIDÉRATIONS RELATIVES AU PLAN D'AMÉNAGEMENT

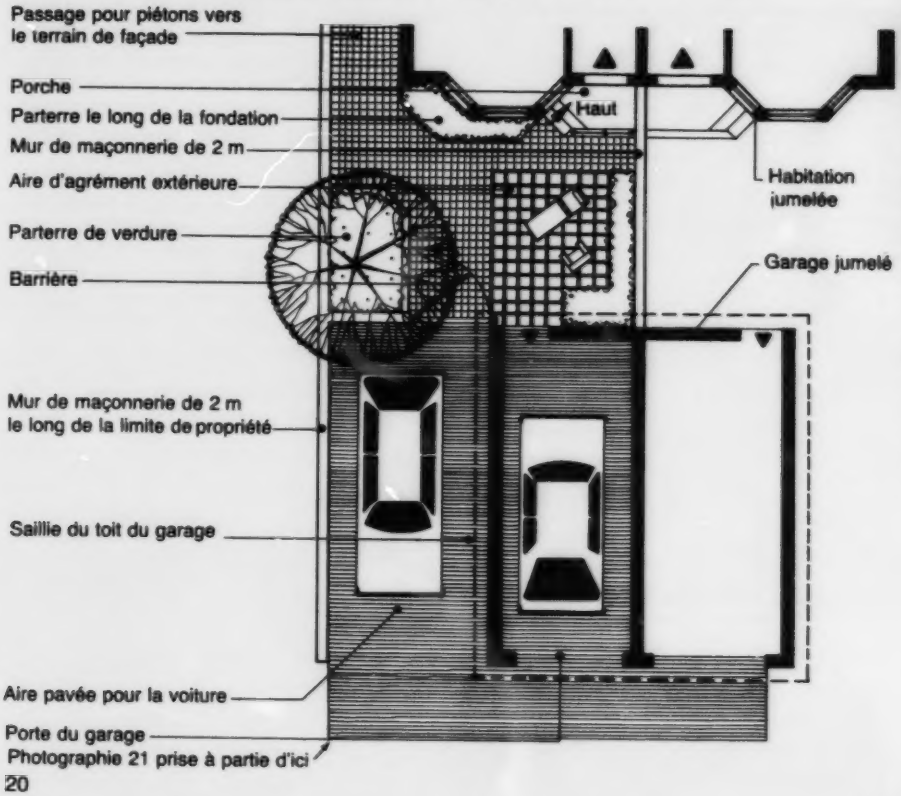
La sécurité du stationnement dans la cour arrière est importante. Les automobiles entièrement hors de la vue des fenêtres adjacentes ne sont pas tellement en sécurité. Il faut faire un compromis entre les considérations esthétiques selon lesquelles les automobiles doivent être dissimulées à la vue des aires à caractère social telles que vivoirs et salles à dîner, et les considérations pratiques selon lesquelles les voitures doivent être visibles des autres aires de la propriété telles que les chambres à coucher ou la cuisine.

La relation entre le stationnement et d'autres activités se déroulant dans la cour arrière doit être examinée de près. Les voitures doivent, pour des raisons de sécurité, être à l'écart des aires de jeux des enfants et de préférence en être dissimulées ainsi que des aires d'agrément extérieures.

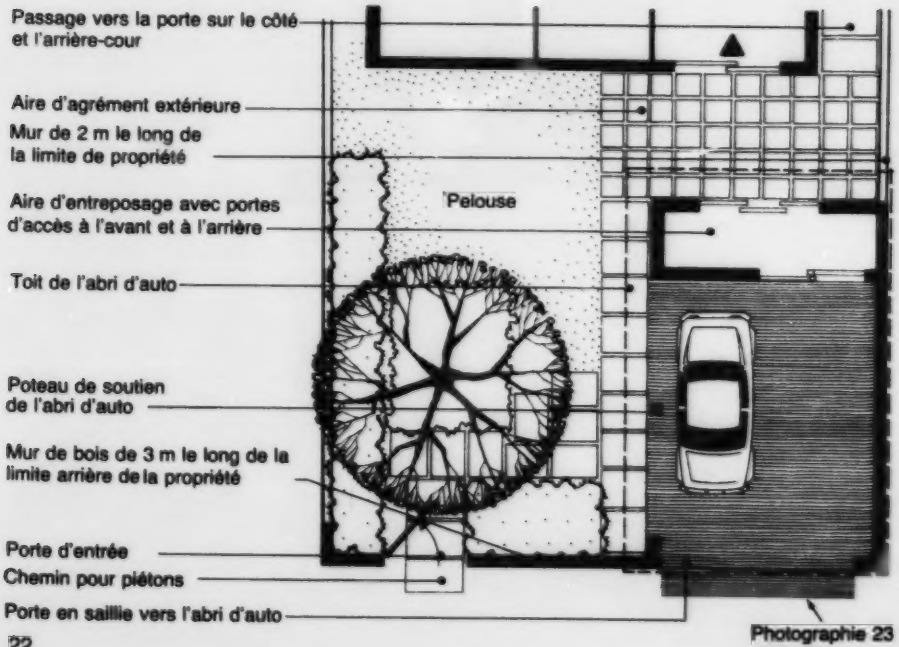
L'enlèvement et l'accumulation de la neige sont des aspects importants dont il faut tenir compte pour dissimuler les voitures par des clôtures ou des végétaux.

Un accès direct et facile doit être prévu entre le stationnement et l'entrée à l'habitation la plus proche.

STATIONNEMENT DANS LA COUR ARRIÈRE — SOLUTIONS RELATIVES AU PLAN D'AMÉNAGEMENT (figures 20 à 29)



20



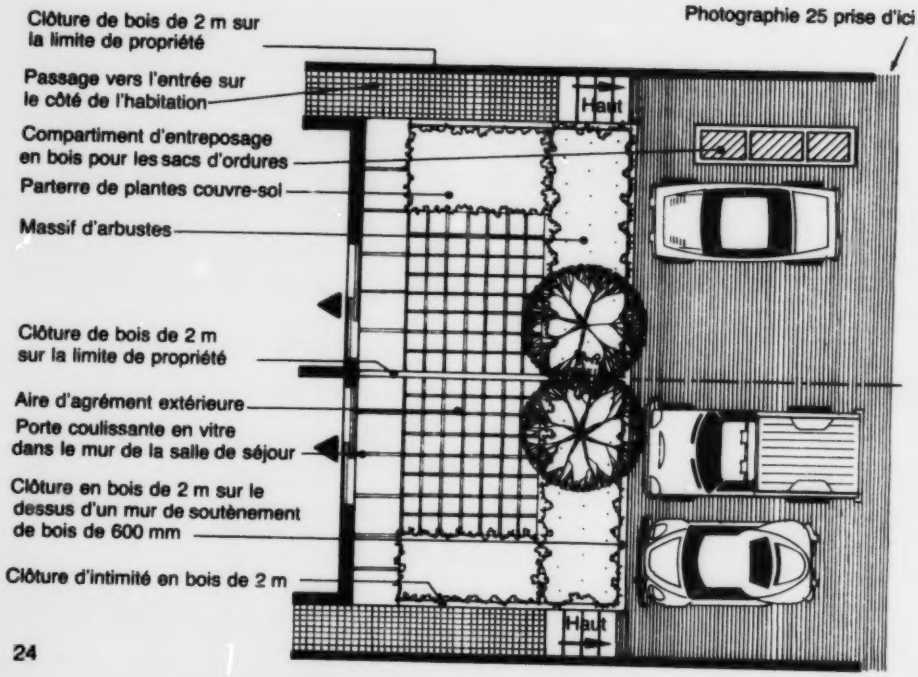
22

21

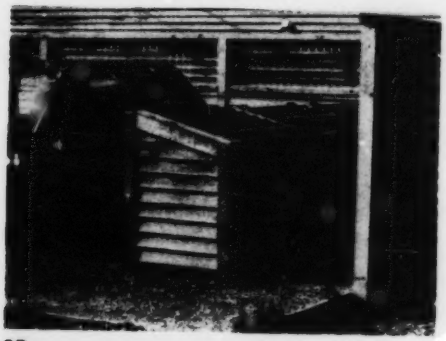
Le plan d'aménagement de ce garage et de cette habitation jumelés offre un bon emplacement sécuritaire pour la voiture dans le garage et l'intimité aux personnes dans l'aire d'agrément extérieure. Cependant, la figure 20 présente un problème de sécurité car le deuxième espace de stationnement à gauche n'est pas visible de l'habitation.

23

Cette solution à l'aménagement du terrain présente l'érection de murs d'une hauteur de deux mètres le long des limites de propriété et d'un mur d'une hauteur de trois mètres, en bois et adjacent à la ruelle arrière. Deux éléments combinés, — porte de garage qui se ferme à clef et porte pour les piétons offrent la sécurité et l'intimité au stationnement et à l'aire de la cour arrière. Un autre excellent élément du plan est la combinaison du mur de la ruelle, de l'abri pour voitures et l'aire d'entreposage à l'extérieur qui sont tous construits avec les mêmes matériaux que ceux utilisés dans la résidence.

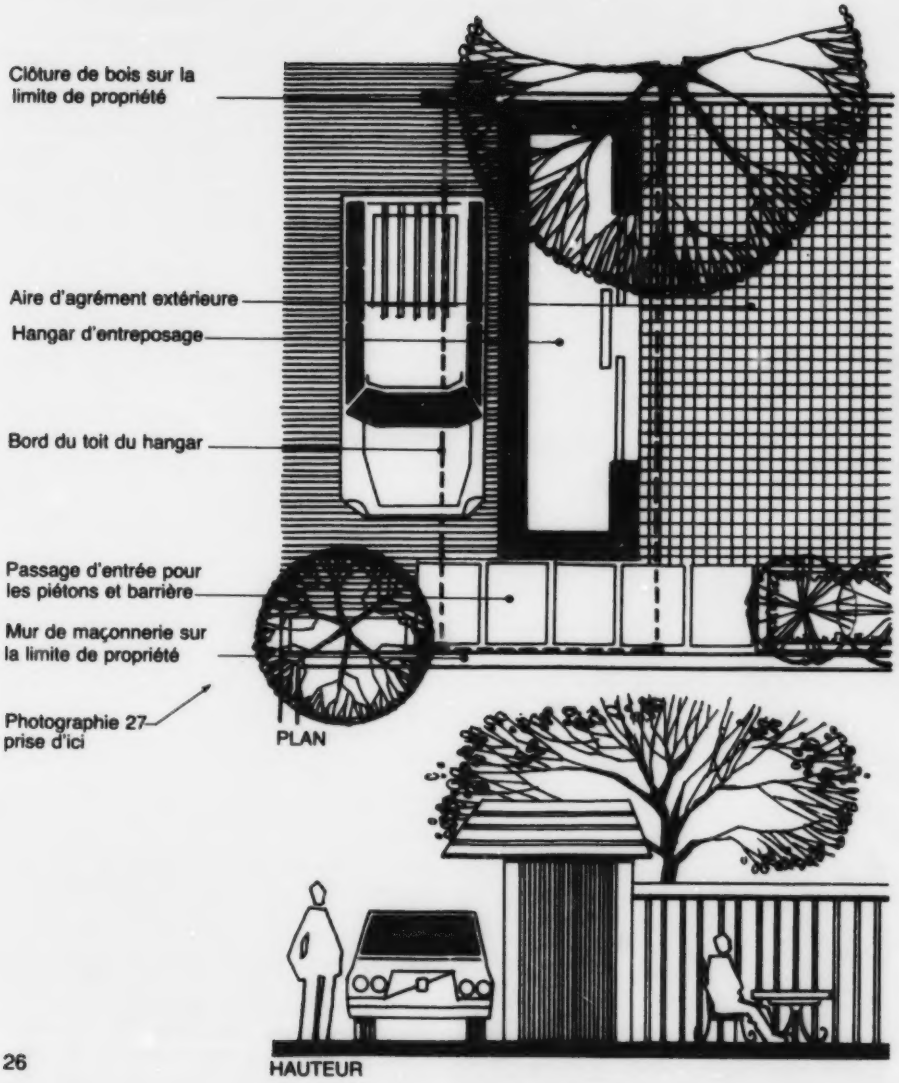


24



25

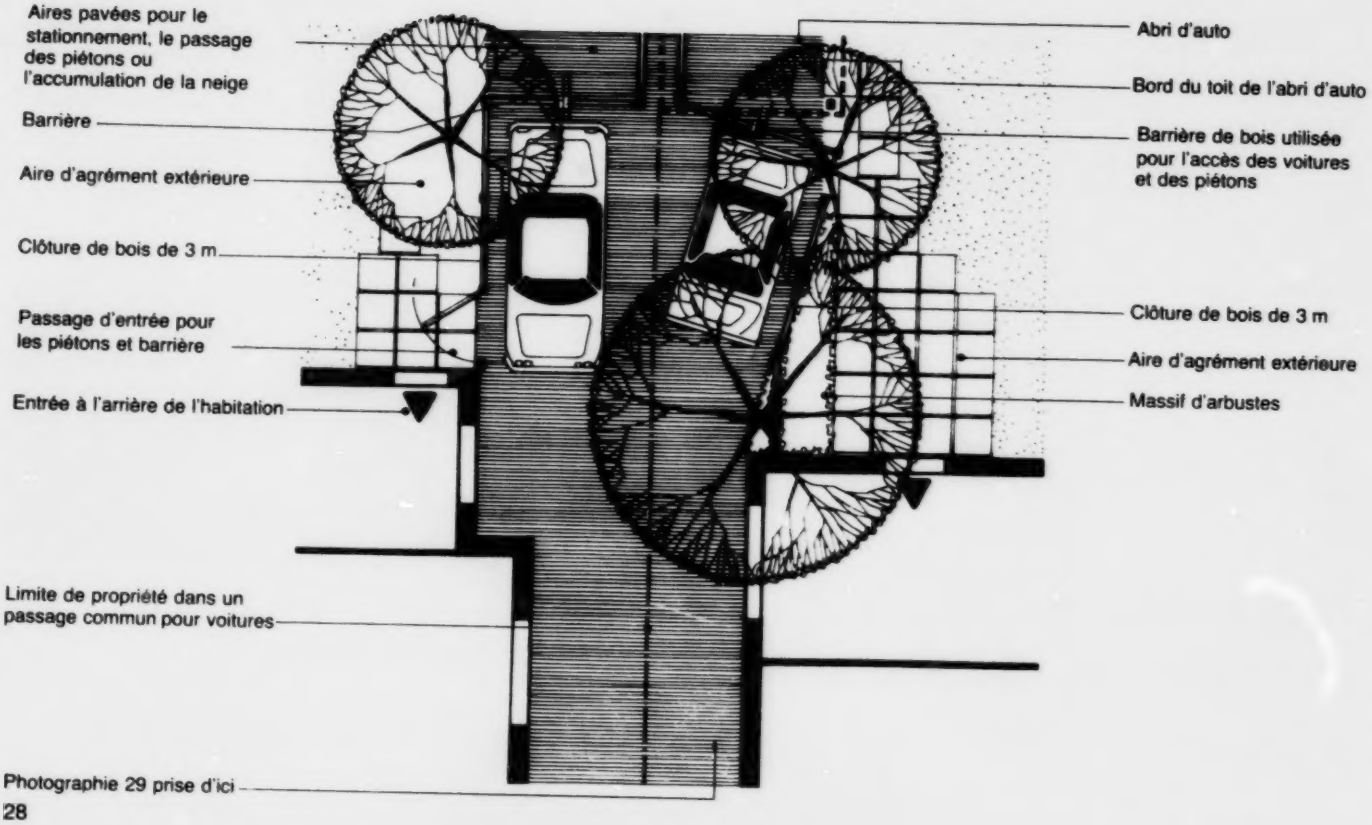
L'aménagement des espaces extérieurs de la cour arrière, tel qu'il est décrit ici fournit deux espaces de stationnement pour chacune des deux unités de logement jumelées. L'accès des piétons aux résidences se fait le long de chaque terrain sur les côtés de l'habitation. Des clôtures de bois assurant l'intimité masquent les aires d'agrément extérieures face aux passages pour piétons et au stationnement. Le changement de niveau entre le stationnement et les aires d'agrément extérieures souligne davantage la séparation entre ces espaces. Le stationnement est partiellement visible à partir du rez-de-chaussée à travers la combinaison de la clôture et de treillis adjacents à l'aire de stationnement. Un élément additionnel aux espaces extérieurs est le compartiment en bois pour l'entreposage à l'extérieur des sacs de rebuts.



26

Sur ce terrain, la remise d'entreposage à l'extérieur crée un abri partiel pour une voiture tout en fournissant de l'intimité à l'aire d'agrément extérieure par rapport aux aires du stationnement et à la ruelle. L'accès des piétons est possible par la barrière et la ruelle. Il est à noter que dans ce cas la surveillance visuelle de la voiture stationnée n'a pas été prise en considération.

27



28

29

Dans le cas de deux propriétés résidentielles adjacentes, le stationnement dans la cour arrière a été rendu possible en aménageant une allée commune qui sert d'entrée aux automobiles à partir de la rue devant les habitations. Les deux unités avaient à l'origine chacune un garage pour une seule voiture, garages qui ont été enlevés. Dans ce projet d'amélioration des espaces extérieurs, la largeur du passage pour voiture fut étendue dans la cour arrière de chaque habitation pour permettre l'accès à deux espaces de stationnement appartenant à chacune des propriétés respectivement. L'un de ces espaces de stationnement est protégé par un abri d'auto. Les clôtures aident à masquer les passages pour voitures face au reste des cours arrière. Les seules aires d'accumulation de la neige se trouvent sur ce terrain derrière les grilles d'entrée des passages pour voitures; le stationnement de plus d'un véhicule par propriété est donc particulièrement difficile en hiver.

STATIONNEMENT SUR LA COUR LATÉRALE DE L'HABITATION — CONSIDÉRATIONS RELATIVES AU PLAN D'AMÉNAGEMENT

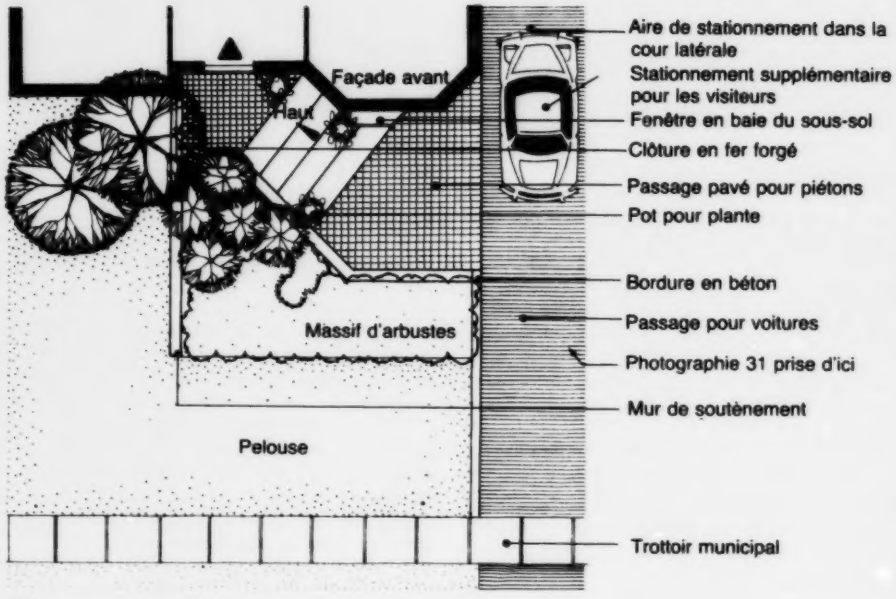
Les aires de stationnement à côté de l'habitation doivent fournir un espace suffisant entre le véhicule et l'habitation pour l'accumulation de la neige et la possibilité d'ouvrir aisément les portes que ce soit pour y monter ou en descendre.

Les aires de stationnement doivent être d'une largeur suffisante pour permettre aux piétons d'avoir facilement accès à l'entrée de l'habitation la plus proche et à la cour arrière.

Le stationnement dans la cour latérale de l'habitation doit être situé derrière la façade avant de l'habitation.

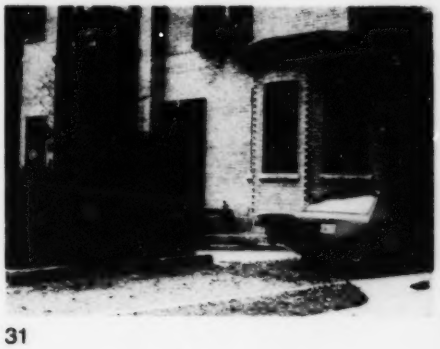
Il faut repérer l'emplacement des services souterrains avant d'entreprendre la construction.

STATIONNEMENT DANS LA COUR LATÉRALE — SOLUTIONS RELATIVES AU PLAN D'AMÉNAGEMENT (figures 30 et 31)



30

Le stationnement à côté de l'habitation doit se trouver sur la partie du terrain latéral derrière la façade avant de l'habitation. Comme on peut le voir ici, le stationnement sur le côté peut facilement devenir un stationnement avant.



31

STATIONNEMENT À L'AVANT — CONSIDÉRATIONS RELATIVES AU PLAN D'AMÉNAGEMENT

Le stationnement en avant de l'habitation doit être la dernière solution à envisager.

Il faut étudier les règlements de zonage locaux avant l'aménagement d'un stationnement sur le terrain à l'avant de l'habitation. De nombreuses municipalités interdisent l'emplacement du stationnement devant la façade de l'habitation.

Les terrains de façade comportent habituellement des installations souterraines des services publics : leur emplacement doit être repéré avant le début des travaux.

Le stationnement à l'avant de l'habitation doit être aménagé de telle sorte qu'il ne nuise pas à l'apparence générale de la rue ni au caractère du voisinage. Les clôtures, les végétaux et les changements de niveaux peuvent servir à masquer les voitures stationnées.

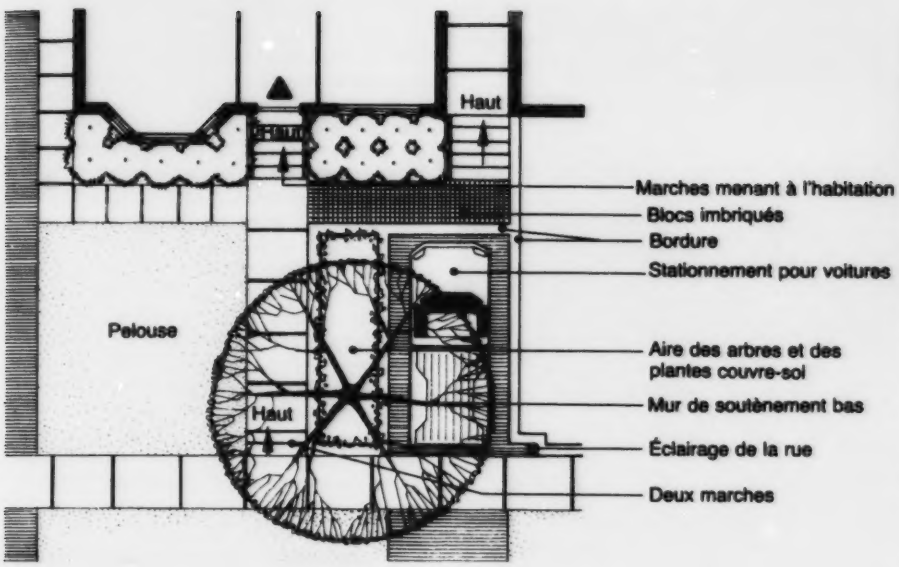
Le stationnement à l'avant de l'habitation doit clairement être à l'écart des chemins pour piétons et des entrées des habitations dans des buts fonctionnels, sécuritaires et esthétiques.

Une attention particulière doit être portée à l'aménagement des aires d'accumulation de la neige.

STATIONNEMENT À L'AVANT — SOLUTIONS RELATIVES AU PLAN D'AMÉNAGEMENT (figures 32 à 35)

32
L'une de ces deux propriétés résidentielles qui étaient auparavant identiques a été considérablement modifiée. Le toit du porche à l'avant a été enlevé, les marches de l'entrée avant et le palier ont été agrandis et le stationnement a été aménagé sur le terrain avant. Remarquez que le nivellement et la disposition du terrain ont subi des changements importants pour permettre l'aménagement de l'aire de stationnement.

33
La combinaison du stationnement à l'avant et dans la cour latérale de l'habitation est plus attrayante que la solution décrite en 32, principalement à cause du choix attentif des nouveaux matériaux. Le mur de soutènement en pierres et les pavés de blocs imbriqués du passage pour les voitures s'harmonisent bien avec l'habitation en pierre existante.



34
Des arbres et des plantes couvre-sol séparent le chemin pour piétons du stationnement dans ce type d'aménagement du stationnement à l'avant de l'habitation. Ce procédé augmente la sécurité et réduit l'impact visuel des surfaces pavées. Cependant, une complication subsiste : les bordures et le mur de soutènement peuvent nuire à l'enlèvement de la neige et de la glace en hiver.

35
Le stationnement à l'avant décrit ici se trouve aménagé directement devant l'entrée de l'habitation. Un mur peu élevé fournit une séparation entre les véhicules et les piétons près de l'entrée de l'habitation, mais le seul chemin pour piétons entre l'entrée de l'habitation et le trottoir municipal traverse l'aire du stationnement. Le plan d'aménagement du terrain aurait dû profiter davantage des aires de plantation pour camoufler les automobiles à la vue des propriétés adjacentes et de la rue.

STATIONNEMENT À L'INTÉRIEUR DE L'HABITATION — CONSIDÉRATIONS RELATIVES AU PLAN D'AMÉNAGEMENT

Le stationnement à l'intérieur de l'habitation, aménagé soit en ajoutant un sous-sol, soit un garage au rez-de-chaussée ne doit également être envisagé qu'en dernier recours pour obtenir du stationnement sur les lieux.

Les contrôles et règlements relatifs au développement traitent des détails du plan d'aménagement et de l'installation du stationnement à l'intérieur de l'habitation. Les plans devront être approuvés et il faudra obtenir des permis de construction.

Le stationnement à l'intérieur de l'habitation est une solution très coûteuse pour l'amélioration des espaces extérieurs. Après des coûts initiaux élevés pour l'installation d'un garage dans le sous-sol, il faudra prévoir à long terme un entretien coûteux et difficile.

L'enlèvement et l'accumulation de la neige, ainsi qu'une surface glacée sur le pavé sont des conditions qui se révèlent être des sources de problèmes dans le cas des garages dans le sous-sol. Il peut s'avérer nécessaire d'équiper les allées pour voitures de serpentins de chauffage interne. Le fonctionnement de ces dispositifs entraîne une utilisation dispendieuse de l'énergie, un entretien occasionnel et ils sont difficiles à remplacer.

Les détails de drainage sont très importants pour un aménagement réussi du stationnement à l'intérieur de l'habitation. Lorsque le passage pour les voitures a une pente descendante vers le garage au sous-sol, il existe un risque d'inondation ainsi que des problèmes accrus de sécurité et d'entretien.

Toute modification du mur de support avant d'un bâtiment en vue de l'aménagement d'un stationnement intérieur suscitera des problèmes de structure au sujet desquels il faudra faire appel à des professionnels.

Toutes les installations des services publics devront être repérées et identifiées dans le cas où leur relocalisation serait nécessaire.

STATIONNEMENT À L'INTÉRIEUR DE L'HABITATION — SOLUTIONS RELATIVES AU PLAN D'AMÉNAGEMENT (figure 36)

36
Le nouveau garage au sous-sol illustré ici a entraîné des changements majeurs tant aux espaces extérieurs qu'à l'intérieur de l'habitation. Pour trouver la solution, on a tiré profit du fait que la rue et le sous-sol sont à peu près au même niveau. Comme il ne fut pas nécessaire d'avoir une pente très raide, les problèmes reliés à la glace et à la neige ne furent pas trop ardus. Le drainage de surface s'écoule tout de même en direction du garage, ce qui cause des problèmes même lorsqu'il y a un drain pour l'allée des voitures. Cette solution relative aux espaces extérieurs apporte, en plus, un changement important à la façade donnant sur la rue.

ENTRÉES DES LOGEMENTS

Les entrées des logements et des passages qui mènent à ces entrées ont plusieurs buts. Leur but principal est de fournir un mode d'accès entre la maison et la rue, les aires de stationnement et d'autres parties du terrain. Les entrées à l'habitation influencent également l'accès aux aires d'agrément extérieures, aux aires d'entreposage et aux aires de jeux des enfants.

Le problème consiste à faire en sorte que toutes ces fonctions soient circonscrites dans un espace limité. Si l'organisation de ces éléments résidentiels est mauvaise, le mouvement des piétons qui entrent et sortent de l'habitation se fera dans des conditions pénibles et même dangereuses. Par exemple, des parterres mal situés peuvent bloquer l'accès direct à l'habitation; l'existence de murs ou des changements de niveau peuvent être inadéquats dans les aires de grande circulation de piétons.

Les entrées aux habitations et les passages pour piétons constituent une manière traditionnelle de contribuer à l'apparence de l'habitation et au caractère de la rue dans son ensemble. De nombreuses améliorations d'entrées sont mal dirigées parce que finalement en faisant des efforts pour répondre au besoin d'identité du propriétaire et à ses préférences personnelles, il n'est pas tenu compte du style d'architecture d'époque de la maison ni des éléments courants dans les espaces extérieurs de la rue. L'ajout ou l'enlèvement de passages, de marches, de matériaux durs, de végétaux, de porches, de balcons et de baies de porte, toutes ces opérations peuvent influencer l'apparence générale.

Dans la plupart des vieilles maisons, la hauteur du rez-de-chaussée varie entre 0,3 et 1,2 mètre au-dessus du niveau du sol. Cet état de choses a eu comme conséquence divers arrangements de marches, escaliers et paliers extérieurs qui constituent, de toute évidence, des obstacles pour les handicapés et qui peuvent même présenter un danger aux personnes qui transportent des paquets ou des objets lourds tels que des meubles.

ENTRÉES DE FAÇADE — CONSIDÉRATIONS RELATIVES AU PLAN D'AMÉNAGEMENT

L'entrée de façade doit clairement être séparée de l'accès des voitures et du stationnement.

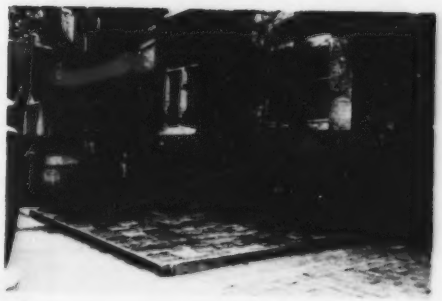
Elle doit être au moins partiellement visible du trottoir de la rue.

Elle doit être bien organisée pour empêcher tout conflit avec d'autres activités telles que jouer ou s'asseoir à l'extérieur.

Les changements de niveau aident à fournir une apparence attrayante à l'entrée. Par contre, ils imposent l'aménagement de balustrades, d'appareils d'éclairage et de paliers adéquats. De plus, cet aménagement doit être facile à entretenir en hiver. Lorsque les changements de niveau sont mineurs, de courtes rampes peuvent parfois remplacer les marches. Il faut songer dans la conception du plan de l'entrée à incorporer des matériaux qui soient compatibles avec la propriété existante et le caractère de la rue.

ENTRÉES DE FAÇADE — SOLUTIONS RELATIVES AU PLAN D'AMÉNAGEMENT (figures 37 à 41)

37
L'éclairage, le numéro de porte et le contraste entre la taille des végétaux peuvent aider à accentuer l'entrée et l'identité de l'habitation. La baie de porte est partiellement dissimulée à la rue mais elle est encore visible de l'entrée des piétons. L'ensemble de la main courante et de l'éclairage fournit un accès sûr et sécuritaire aux marches la nuit. Le dallage des marches est durable; il est relativement facile à entretenir et s'harmonise bien avec la maison en pierres. L'étendue des plantes couvre-sol de faible hauteur fournit un espace suffisant pour accumuler la neige l'hiver. Cependant, l'enlèvement de la neige aurait été plus facile si la rampe avait été placée de l'autre côté des marches.



38
Ce plan d'aménagement de l'entrée de façade est défini par une grande surface de pavage en briques et un changement mineur du niveau du sol. Le pavage en briques élimine l'entretien de la pelouse, et fournit ainsi une solution au problème constitué par une petite aire dont l'entretien aurait été difficile à cause du mouvement des piétons. Les plantes en pleine terre et en pots réduisent l'impact visuel de la grande étendue de pavage.

39
Les parterres à côté des fondations, s'ils sont adéquats, peuvent rehausser l'aspect d'une entrée, donner de l'intimité à la porte principale et compenser la faible profondeur de la cour avant. Il y a toutefois un conflit persistant entre la nécessité de voir, pour des raisons de sécurité, et le désir de préserver son intimité. Ici, toute personne qui essaierait de pénétrer par effraction par les portes avant ou les fenêtres pourrait le faire à l'abri des regards indiscrets. Les végétaux trop fournis présentent tous le même inconvénient. Il aurait fallu mieux choisir leur emplacement, les tailler convenablement et effectuer un meilleur choix de végétaux dès le début.

40
Le passage de l'entrée de cette habitation jumelée a été réaménagé au coin de la propriété. La séparation des entrées avant des habitations adjacentes et la plantation améliorent l'intimité, l'identité et l'apparence générale de l'entrée. Le résultat donne un aspect moins rigide tout en permettant un accès fonctionnel aux piétons.

41
L'accès à cette habitation jumelée est fourni par une série de marches, de paliers et de murs de soutènement. Le mur de soutènement remplit deux fonctions : il sert de rampe et de soutien. Les niveaux ont été soigneusement conservés pour garder le grand arbre à l'avant-plan. L'accès des piétons et l'accès des voitures sont clairement séparés. Cet aménagement est un projet conjoint entrepris par deux propriétaires et démontre ce qu'il est possible d'accomplir avec de la collaboration.

ENTRÉES DE L'HABITATION PAR LA COUR LATÉRALE ET LA COUR ARRIÈRE — CONSIDÉRATIONS RELATIVES AU PLAN D'AMÉNAGEMENT

Les entrées par la cour latérale et la cour arrière doivent être clairement séparées de l'accès des voitures et du stationnement.

Ces entrées se trouvent habituellement entre des habitations et c'est pourquoi il est essentiel de fournir un éclairage suffisant pour assurer la sécurité.

Les entrées par les cours latérales sont habituellement aménagées dans des espaces très étroits; il faut envisager le problème de l'enlèvement et de l'accumulation de la neige.

Bien que le choix et l'utilisation des matériaux ne soient pas une question prédominante comme dans le cas des entrées de façade, ils devraient conserver le caractère de l'habitation et de la rue.

ENTRÉES DE L'HABITATION PAR LA COUR LATÉRALE ET SUR LE CÔTÉ ARRIÈRE — SOLUTIONS RELATIVES AU PLAN D'AMÉNAGEMENT

(figures 42 à 44)

42
L'entrée principale de cette habitation a été relocalisée dans la cour latérale. L'entrée est bien définie par le pavage du passage et le muret, tous deux en granit. Le mur sépare le passage pour piétons du passage pour voitures de la propriété adjacente et la barrière décorative identifie la baie de porte. L'enlèvement de la neige est difficile dans ce passage d'entrée.

43
L'entrée permet un accès direct de la porte latérale à la rue. Des marches sont requises pour atteindre la hauteur du rez-de-chaussée. La clôture de bois le long des lignes limites de la propriété aide à définir l'entrée et la dissimule partiellement à la propriété adjacente. L'écran de bois à angle droit de la maison donne de l'intimité en la dissimulant à la rue et ajoute un intérêt visuel à l'entrée. Malheureusement, il présente également un problème de sécurité justement à cause de cette dissimulation. Les plantations améliorent l'aspect de l'entrée et les revêtements durs s'apparentent aux matériaux de la maison.

44
Une entrée principale à une nouvelle unité de logement fut ajoutée à l'arrière de cette habitation subdivisée. Les matériaux, le dessin des marches et les détails correspondent à l'architecture de l'habitation. L'absence de mains courantes présente toutefois un problème de sécurité. Il faut étudier de plus près la séparation inadéquate entre le stationnement et l'accès des piétons à la rue.

45

ENTRÉES DES HABITATIONS NON AU NIVEAU DU SOL — CONSIDÉRATIONS RELATIVES AU PLAN D'AMÉNAGEMENT

Les entrées des habitations non au niveau du sol permettent l'accès au sous-sol et aux logements des étages supérieurs. La sécurité est un aspect primordial dans de tels cas. Un éclairage adéquat, des mains courantes sûres et des paliers appropriés sont essentiels.

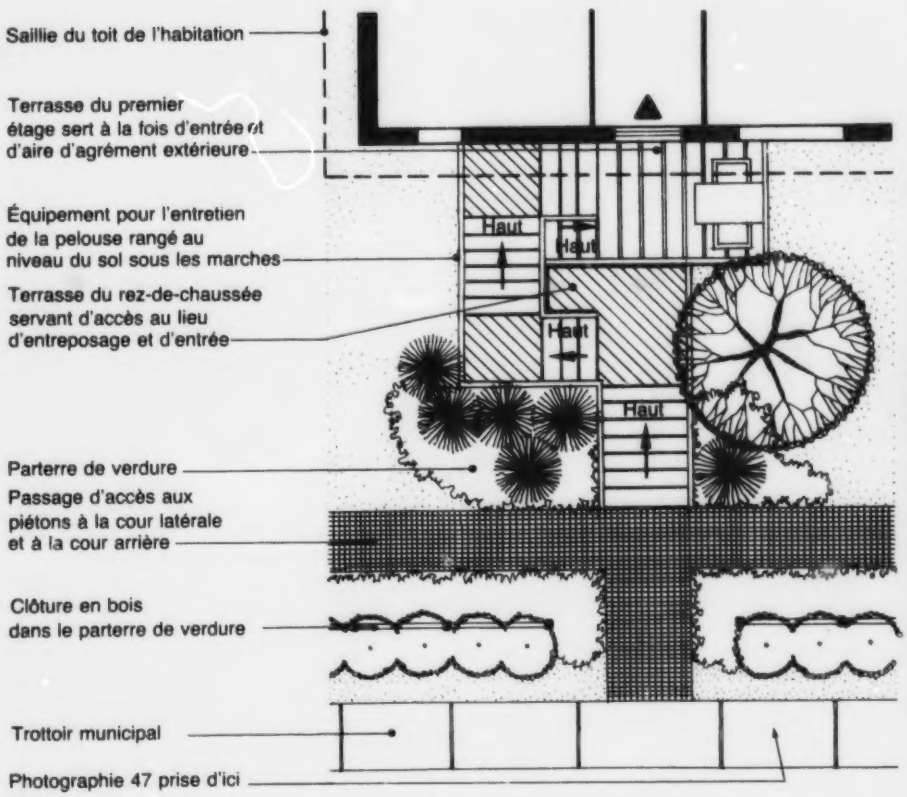
La manière dont les escaliers extérieurs exercent un effet sur l'apparence de l'habitation est une considération jugée importante pour le plan d'aménagement. Les dessins des entrées des étages supérieurs devraient tenir compte des détails et du style de l'habitation. Toutes les modifications doivent avoir des matériaux, des lignes et des formes compatibles avec le caractère de l'habitation existante.

Les entrées des sous-sols influencent généralement peu l'apparence. Par contre, il faut résoudre les problèmes de drainage et d'enlèvement de la neige qui s'y rapportent.

De nouvelles entrées non au niveau du sol peuvent être utilisées pour aménager des aires qui correspondent à des fonctions telles que sièges à l'extérieur ou entreposage, surtout quand l'espace au niveau du sol est limité.

ENTRÉES DES HABITATIONS NON AU NIVEAU DU SOL — SOLUTIONS RELATIVES AU PLAN D'AMÉNAGEMENT (figures 45 à 47)

Cette unité de logement au sous-sol est à 1,2 mètre au-dessous du niveau du sol. Un mur de béton et une rampe créent une enceinte autour de l'aire de l'entrée. Les escaliers mènent directement à la porte de l'unité et une aire pour les sièges a été aménagée sur un côté pour éviter les problèmes de circulation des piétons. La rampe de sécurité au-dessus du sol est constituée de minces supports de métal qui réduisent l'impact visuel sur l'habitation. Une lumière au-dessus de la baie de porte rend les escaliers plus sécuritaires la nuit.



46

47

Les entrées à l'avant de ces logements au rez-de-chaussée et au premier étage ont des espaces d'entreposage dissimulés. En plus de l'entreposage au palier du rez-de-chaussée, il y a un espace d'entreposage au niveau du sol sous les marches pour de l'équipement de jardinage. Le palier du premier étage inclut une aire d'agrément extérieure. Toute la structure de l'entrée et de l'entreposage est composée de matériaux similaires à ceux utilisés dans l'habitation originale. L'usage de ces matériaux améliore l'apparence générale de la propriété. L'éclairage est fourni près des baies de porte.

AIRES D'AGRÉMENT EXTÉRIEURES

Une aire d'agrément extérieure est une partie du terrain qui sert à prolonger à l'extérieur l'espace habitable intérieur. Les aires d'agrément extérieures ont des grandeurs et des emplacements variés. Elles peuvent servir à diverses activités et remplir diverses fonctions. L'exposé suivant traite d'anciennes maisons typiques et démontre diverses options.*

D'anciennes aires résidentielles présentent divers avantages et inconvénients pour le dessin et la construction d'aires d'agrément extérieures. Les problèmes tels que végétation trop fournie, accès difficile aux cours arrière, mauvais drainage, pentes raides et constructions délabrées ne sont que quelques-unes des nombreuses contraintes qui peuvent se trouver. De nombreuses propriétés sont devenues irréparables et exigent un réaménagement exhaustif. Les terrains autour des vieilles maisons présentent également des opportunités telles que des espaces bien définis créés par des arbres à maturité et autres végétaux. Ils présentent aussi des changements de niveau qui aident à séparer les activités des détails et des caractéristiques architecturales qui inspirent des aménagements de terrain intéressants.

L'aménagement de nouvelles aires d'agrément extérieures comportera des problèmes tels que la mauvaise relation entre les activités intérieures et extérieures et une mauvaise disposition du terrain. Un accès maladroit à partir des pièces intérieures, si ce problème n'est pas résolu, limitera l'usage des aires d'agrément extérieures. Les terrains où le stationnement prend toute la place dans la cour arrière requièrent également une réorganisation pour fournir un meilleur emplacement à l'aire de séjour à l'extérieur.

La cour arrière est l'aire d'agrément traditionnelle pour des activités à l'extérieur. Toutefois, l'emplacement de l'espace d'agrément extérieur dépend de la marge de recul de la maison par rapport à la rue, de l'utilisation du terrain adjacent, des arbres existants et de la disponibilité générale de l'espace. Lorsque les cours arrière sont trop petites, restreintes par d'autres activités ou inutilisables à cause de l'utilisation du terrain adjacent, il est possible d'aménager à la place les terrains de façade, les cours latérales, un toit-terrasse et un balcon.

AIRES D'AGRÉMENT EXTÉRIEURES DANS LA COUR ARRIÈRE — CONSIDÉRATIONS RELATIVES AU PLAN D'AMÉNAGEMENT

Les aires d'agrément extérieures dans la cour arrière fournissent un accès direct à la cuisine si les occupants désirent manger à l'extérieur.

Il faut normalement prévoir des écrans pour conserver l'intimité des aires d'agrément extérieures et les dissimuler par rapport aux aires de stationnement et aux ruelles arrière.

Les aires d'agrément extérieures dans les cours arrière doivent profiter des conditions climatiques de leur emplacement, telles que l'exposition au sud et la protection contre le vent et la pluie.

Les changements de niveau peuvent servir à séparer les aires de jeux pour les enfants et les endroits pour installer des sièges en les disposant à des hauteurs différentes.

Dans la mesure du possible, les aires d'agrément extérieures devraient être placées de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles des propriétés adjacentes ou des fenêtres du premier étage.

Lorsque les aires d'agrément extérieures servent également d'accès à l'habitation, il faut résoudre le problème des interférences entre le mouvement des piétons et d'autres activités.

Les aires d'agrément extérieures doivent servir à divers usages : jeux des enfants, repas, entreposage, sièges et autres activités en plein air.

* Pour de plus amples renseignements sur le sujet, se reporter à *Aires de séjour extérieures* (LNH 5330). Ottawa, Société canadienne d'hypothèques et de logement, 1980.

AIRES D'AGRÉMENT EXTÉRIEURES DANS LA COUR ARRIÈRE — SOLUTIONS RELATIVES AU PLAN D'AMÉNAGEMENT (figures 48 à 58)
L'aire d'agrément extérieure illustrée ici est située dans une cour arrière longue et étroite. Le propriétaire désire se servir de la cour arrière pour prendre des repas et recevoir des amis. Il désire également s'en servir comme aire de détente. Pour permettre le déroulement de ces activités, la majeure partie de la cour a été convertie en un patio en pierres de taille. La clôture en bois qui sert d'écran est installée le long du parterre et est composée d'une série d'angles afin de réduire l'apparence linéaire de la cour arrière et de fournir une limite moins rigide à la propriété. Nous avons ainsi l'impression que le patio s'étend bien au-delà de la clôture. L'entreposage des bicyclettes et de l'équipement de jardin se fait dans le vide sanitaire sous le niveau du rez-de-chaussée de la cuisine. L'aire d'entreposage est adjacente à l'entrée de la cour arrière. Des parterres surélevés solutionnent le problème du changement de niveau entre l'habitation et la cour arrière au-dessous. En plus d'être un élément agréable à regarder, les parterres bordés de bois cachent une partie de la clôture par rapport au patio et fournissent une aire additionnelle pour des sièges extérieurs. Remarquez comment l'extrémité du mur de soutènement a été intégrée aux escaliers de pierre. Les grandes surfaces de pavage et de simples parterres facilitent l'entretien de la cour arrière. Il suffira d'arroser et de tailler les plantes à l'occasion, et de fertiliser le sol.

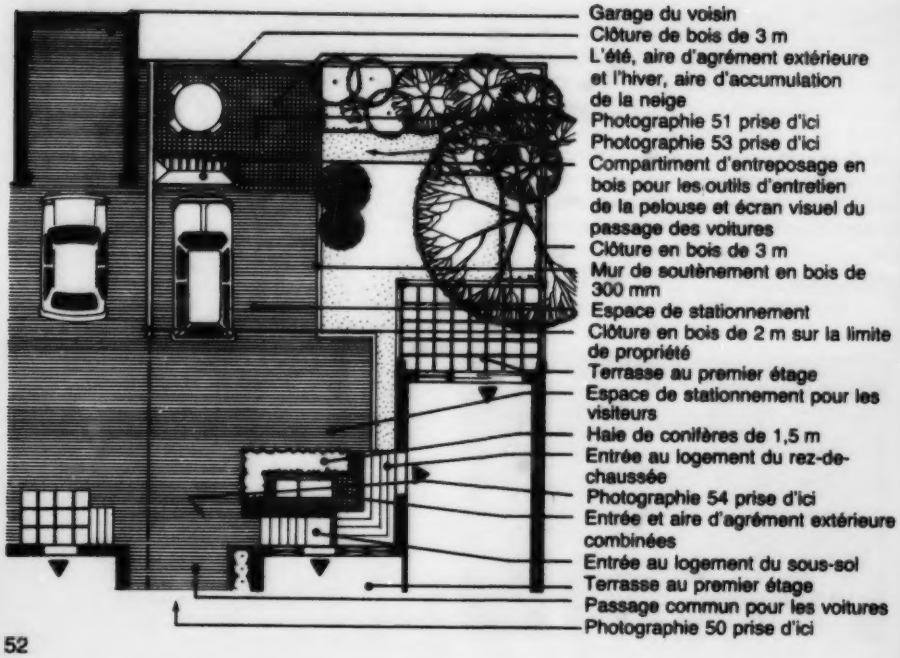
48

49

L'aire à l'arrière de la propriété est grande et quelque peu complexe. En effet, elle comprend le stationnement, deux aires d'agrément extérieures des entrées à deux unités de logement. Le terrain fut complètement réorganisé. Il illustre des solutions globales et innovatrices apportées à divers problèmes relatifs aux espaces extérieurs. La principale difficulté fut d'obtenir trois espaces de stationnement sans consacrer toute la cour à cette fin.

50
L'accès à l'arrière pour les automobiles se fait par un passage commun entre deux logements.

51
L'un des traits les plus innovateurs dans ce dessin est un appentis servant de remise et situé à l'extrémité du passage pour voitures, ce qui crée une aire d'agrément extérieure dans une partie ensoleillée de la propriété.

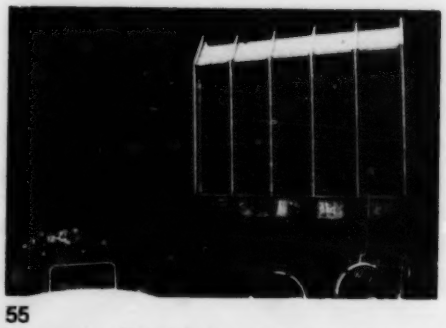


52

53
La cour arrière offre une aire centrale de stationnement entourée de pelouses et d'aires d'agrément extérieures séparées. L'espace ouvert à côté de l'appentis se transforme, l'été, en une aire d'agrément extérieure et, l'hiver, en une aire d'accumulation de la neige.

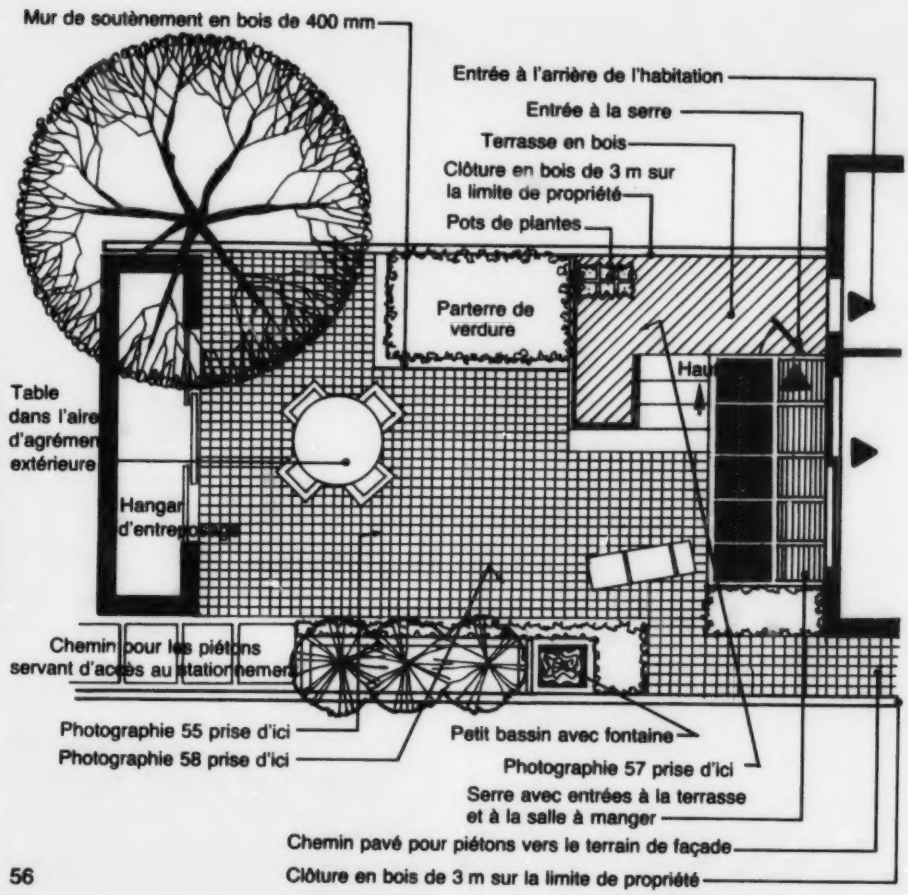
54
Une autre aire d'agrément extérieure dans le même terrain réunit une entrée et une petite aire de détente. L'espace est dissimulé du stationnement par une haie de conifères de 1,5 mètre. Le choix des marches en briques de la nouvelle entrée a été fait en fonction des matériaux et des détails d'architecture de l'habitation. Une balustrade de bois récupérée d'un autre logement fournit un mur de sécurité autour du puits d'escalier de la porte extérieure au logement du sous-sol. La même balustrade a été utilisée pour entourer les deux plates-formes extérieures du premier étage.

Cette aire d'agrément extérieure est située dans une très petite cour arrière. L'objectif du plan d'aménagement était d'obtenir une extension du solarium derrière la maison. La plus grande partie de la cour consiste en un patio de briques entouré de clôtures des deux côtés pour conserver l'intimité et une unité d'entreposage à l'extérieur derrière la propriété. L'entretien du terrain est aisé puisqu'il est principalement composé de surfaces dures et de rangées d'arbustes adjacentes aux lignes limites de la propriété.



55

Le premier étage de la maison est situé à un mètre au-dessus du niveau du patio. Afin de tenir compte de ce changement de niveau, l'entrée au solarium a été conçue sous la forme d'un élément proéminent puisque des marches décoratives en plates-formes remplacent le banal escalier. Ces plates-formes fournissent un accès facile et une aire d'exhibition pour les plantes en pots qui peuvent être vues de l'intérieur du solarium. Un parterre adjacent à l'entrée a été créé par un mur de soutènement en bois de 400 mm.



56

57

La structure en bois le long de la limite arrière de la propriété sert à dissimuler le patio du stationnement et des voitures et fournit un entreposage extérieur pour les meubles de jardin et les outils de jardinage.

58

Un petit bassin avec une fontaine aide à atténuer les bruits des propriétés adjacentes.

AIRES D'AGRÉMENT EXTÉRIEURES DANS LE TERRAIN DE FAÇADE — CONSIDÉRATIONS RELATIVES AU PLAN D'AMÉNAGEMENT

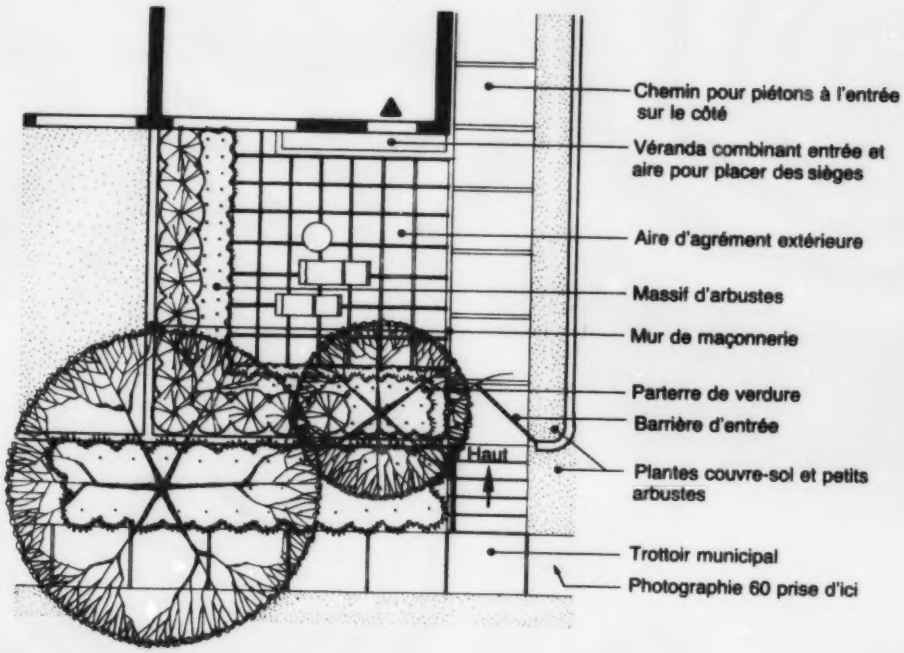
Il arrive que les contraintes inhérentes au terrain restreignent ou éliminent l'utilisation de la cour arrière. Dans ce cas, le terrain de façade peut être la solution idéale dans le choix d'un emplacement pour une aire d'agrément extérieure pourvu qu'il soit dissimulé par rapport aux trottoirs et chemins publics.

L'entrée du logement doit être visible de la rue. Dans certains cas, il peut s'avérer nécessaire de relocaliser l'entrée pour fournir un espace suffisant à l'aire d'agrément extérieure. Il ne doit y avoir aucun obstacle qui puisse gêner l'accès à la rue des piétons et des voitures.

L'accès de la maison à l'aire d'agrément extérieure du jardin avant doit être direct.

Les matériaux et la forme de l'écran créés autour de l'aire doivent être compatibles avec l'architecture de l'habitation et le caractère de la rue. Il faut veiller à ce que l'écran n'écrase pas par sa présence l'aspect visuel de la façade de l'habitation.

AIRES D'AGRÉMENT EXTÉRIEURES DANS LE TERRAIN DE FAÇADE — SOLUTIONS RELATIVES AU PLAN D'AMÉNAGEMENT (figures 59 à 62)

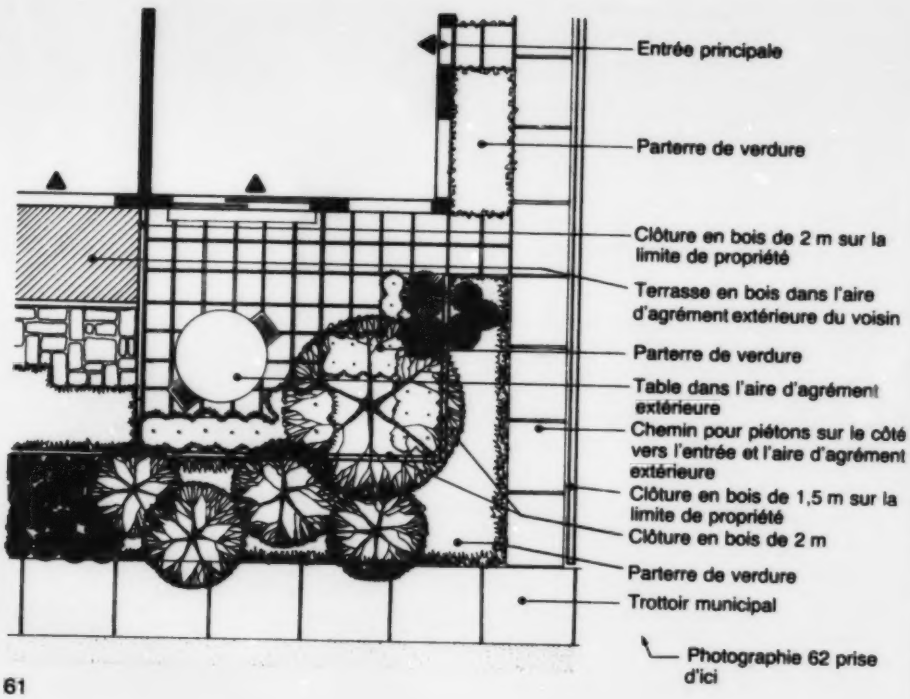


59

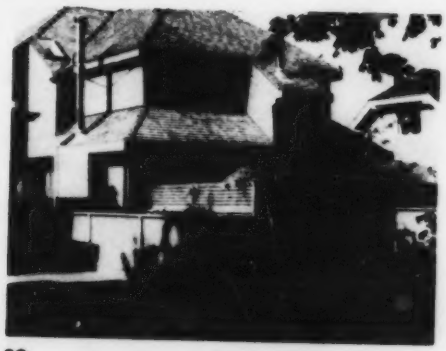
60

Cette aire d'agrément extérieure dans le terrain de façade a été dissimulée à la rue par un mur de maçonnerie de 1,2 mètre et un parterre. Le passage de l'entrée est situé au bord de la propriété pour fournir une surface maximale à l'aire d'agrément extérieure qui consiste en un assemblage de dalles de béton exposées. Elle est entourée d'attrayants arbustes et de plantes vivaces. Il n'y a pas de pelouse à entretenir. Cette aire d'agrément extérieure sert principalement d'aire de détente. Sa relation fonctionnelle aux pièces intérieures est plutôt sans importance.

Bien qu'il s'agisse d'un nouveau logement, la conception de l'aire d'agrément extérieure dans le terrain de façade pourrait servir dans le cas de nombreuses vieilles maisons. La principale entrée du logement est située dans la cour latérale et les clôtures fournissant l'intimité sont situées des deux côtés du passage de l'entrée. L'aire d'agrément extérieure est entourée de trois côtés par une clôture de bois de deux mètres qui permet un accès visuel partiel. L'aire est accessible par des portes coulissantes de la salle à manger et de la cuisine. L'aire de séjour à l'extérieur comporte un patio de briques de pavement en béton et est entourée de plantes décoratives.



61



62

AIRES D'AGRÉMENT EXTÉRIEURES AU-DESSUS DU NIVEAU DU SOL — CONSIDÉRATIONS RELATIVES AU PLAN D'AMÉNAGEMENT

Les vieilles maisons offrent souvent l'avantage de pouvoir y construire des toits-terrasses ou des éléments additionnels qui permettront l'accès direct des aires d'agrément extérieures aux étages supérieurs.

Lorsque la grandeur du terrain n'est pas suffisante, ou lorsqu'un logement au-dessus du niveau du sol n'a pas accès au terrain, un toit-terrasse ou une autre structure peuvent dans ce cas fournir une aire d'agrément extérieure.

Les concepteurs doivent profiter des avantages que présentent les emplacements ensoleillés, les belles vues et l'abri contre le vent ainsi que du fait que l'intimité est plus aisée à obtenir au niveau des étages supérieurs qu'au niveau du sol.

Par ailleurs, il faut tenir compte des exigences importantes relatives à la structure et à l'étanchéité lorsqu'on envisage l'aménagement de toits-terrasses et des travaux de réfection similaires.

Les éléments de sécurité tels que rampes, éclairage, marches et paliers bien conçus doivent être intégrés avec soin dans la modification de la propriété.

À moins que les aires d'agrément extérieures au-dessus du niveau du sol ne soient aménagées en même temps que d'autres améliorations de l'habitation, elles représentent un moyen coûteux de fournir un espace à l'extérieur. De plus, leur aménagement requiert un plan établi par des professionnels et de la surveillance pendant les travaux de construction.

La forme de la nouvelle aire de séjour à l'extérieur doit s'harmoniser au dessin original de l'habitation qui ne doit pas être dominée par l'aspect visuel de l'addition.

AIRES D'AGRÉMENT EXTÉRIEURES AU-DESSUS DU NIVEAU DU SOL — SOLUTIONS RELATIVES AU PLAN D'AMÉNAGEMENT (figures 63 et 64)

Les vieilles maisons présentent souvent l'avantage de pouvoir utiliser l'espace du toit au-dessus des éléments additionnels ou des porches pour aménager des aires d'agrément extérieures au-dessus du niveau du sol. L'accès aux toits-terrasses du premier étage peut fournir un espace pour la détente ou d'autres activités à l'extérieur.

63

64

CHAPITRE 3 DIRECTIVES AU SUJET DE L'AMÉLIORATION DES ESPACES EXTÉRIEURS DES HABITATIONS EN RANGÉE

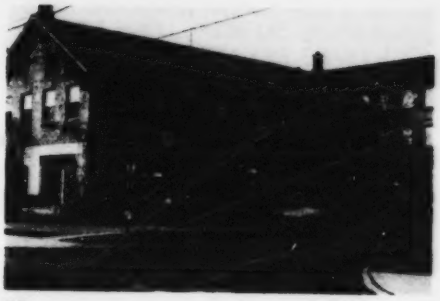
STATIONNEMENT

Le stationnement est souvent un problème majeur pour les habitations en rangée et les logements avec escalier, parce que, en général, l'habitation occupe environ 80 pour 100 du terrain, tel qu'illustré dans la figure 65. Certains terrains n'ont jamais fourni de stationnement adéquat ni d'accès aux voitures. Souvent, le stationnement lorsqu'il existe, ne correspond ni au nombre ni à la taille des voitures actuelles.

L'élément qui relie le stationnement à l'habitation et à d'autres aires fonctionnelles est souvent mal organisé ou mal défini. Parfois les terrains ont été complètement pavés sans séparation entre les aires pour les piétons et celles réservées aux voitures. Dans certains vieux voisinages, les aires de stationnement et les constructions dans les ruelles arrière ont été totalement laissées à l'abandon (voir figure 66). Avant d'y apporter des changements majeurs, il faut veiller à respecter les exigences des règlements municipaux relatifs à l'accès en cas d'incendie, ou pour l'enlèvement des ordures, et au nombre d'espaces de stationnement requis pour chaque logement.

L'absence de stationnement adéquat à l'intérieur des anciennes propriétés entraîne habituellement l'encombrement des rues avoisinantes. Lorsque le stationnement sur le terrain est disponible, il est souvent mal organisé par rapport aux autres activités qui ont lieu dans les espaces extérieurs. Comme il n'y a pas de cours latérales individuelles dans le cas des maisons en rangée, les trois emplacements possibles de stationnement sur les lieux sont :

- l'arrière-cour (acceptable)
- le terrain de façade (non recommandé à cause de son aspect peu agréable mais utilisé souvent en l'absence d'autres options)
- le garage à l'intérieur de l'habitation (recommandé s'il est au niveau du sol, non recommandé s'il est au-dessous de ce niveau).



65
Cet immeuble d'appartements est le fruit de la conversion d'un entrepôt industriel. Il reste peu d'espace pour le stationnement.

66
Cette ruelle arrière livrée au désordre illustre un plan inadéquat d'aménagement des espaces extérieurs.

STATIONNEMENT DANS L'ARRIÈRE-COUR — CONSIDÉRATIONS RELATIVES AU PLAN D'AMÉNAGEMENT

Bien que les aires de stationnement dans l'arrière-cour et leurs voies d'accès par les ruelles arrière soient dissimulées des regards des passants sur la voie publique, il est néanmoins important que leur apparence et leur caractère soient considérés comme des composantes de l'ensemble de la propriété.

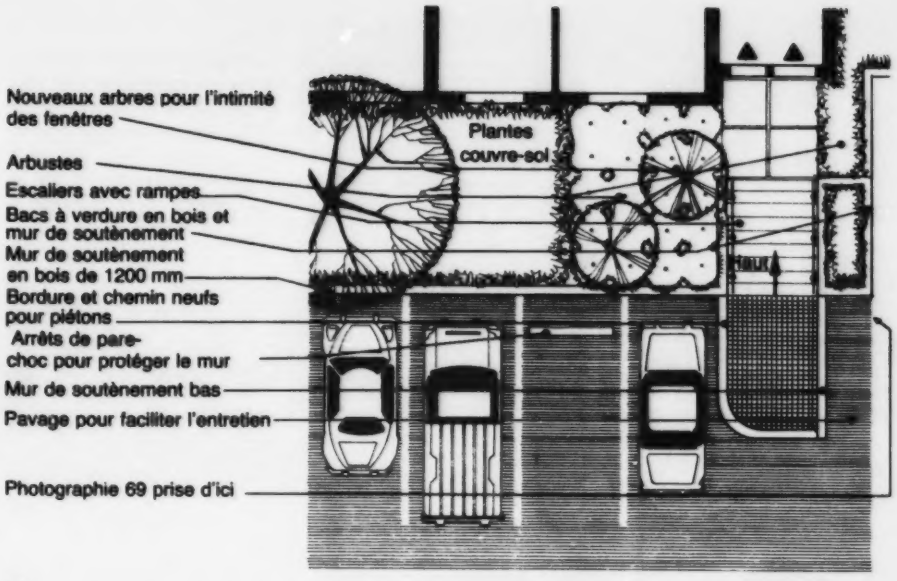
L'accès des voitures et le stationnement doivent être clairement séparés des chemins pour les piétons. L'espace devrait être suffisant pour permettre d'ouvrir facilement la porte de la voiture pour y monter et en descendre aisément.

Le stationnement doit être organisé en tenant compte des autres activités sur le terrain : par exemple, il ne doit pas restreindre l'accès aux camions pour l'enlèvement des ordures ménagères et de la neige en hiver.

Les aires de stationnement doivent être sécuritaires, surtout lorsqu'elles sont situées près des ruelles arrière. Dans le plan d'aménagement des espaces extérieurs, il faut s'assurer que le stationnement est visible de l'habitation et bien éclairé de l'extérieur.

STATIONNEMENT DANS L'ARRIÈRE-COUR — SOLUTIONS RELATIVES AU PLAN D'AMÉNAGEMENT (figures 67 à 76)

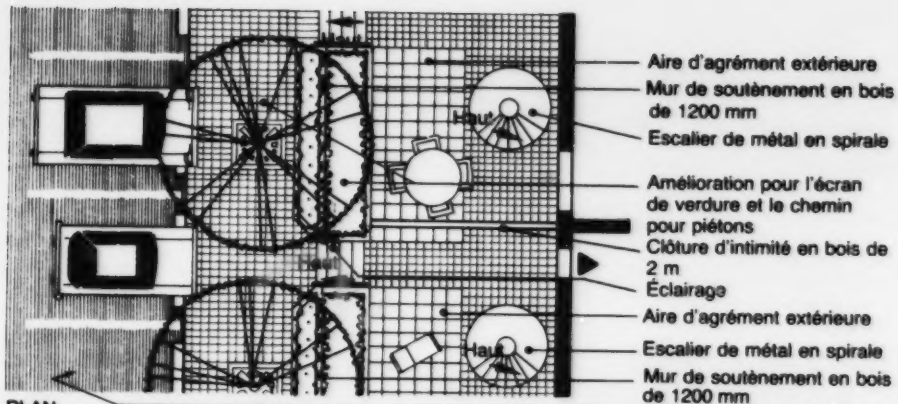
67
Cette arrière-cour a été réorganisée pour fournir un passage privé et l'accès aux voitures à l'arrière de chaque unité de logement. Les espaces de stationnement ont été organisés par paires qui correspondent à deux unités de logement; les aires adjacentes recouvertes de pelouses fournissent un espace pour l'enlèvement de la neige. Cependant, cette solution ne résout pas tous les problèmes. Remarquez l'absence d'écran entre les aires de l'arrière-cour qui requièrent de l'intimité et l'aire de stationnement.



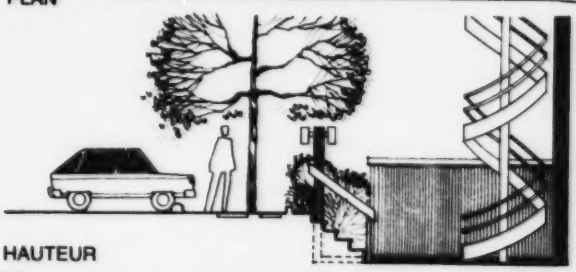
68

69

L'emplacement profite de l'avantage du changement de niveau entre le rez-de-chaussée de l'habitation et le terrain environnant. Un mur de soutènement en pièces de bois de 1200 mm fournit un espace adéquat pour l'aire du jardin bien définie et l'accès aux piétons de l'entrée de l'habitation. Les plantes couvre-sol, les arbres et les arbustes éliminent l'entretien du sol. Des possibilités d'amélioration sont indiquées dans le plan d'aménagement des espaces extérieurs : ce sont de nouveaux arbres pour favoriser l'intimité et un chemin de piétons pour des raisons sécuritaires.



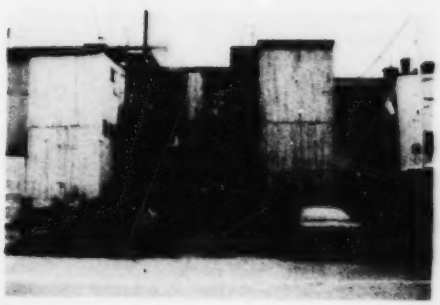
PLAN



HAUTEUR

70
Le stationnement destiné aux unités de logement avec escalier a ici été fourni dans un petit terrain à l'arrière. Un changement de niveau le sépare des petites aires d'agrément extérieures près des entrées à l'arrière. Des clôtures et des arbres additionnels le long du dessus du mur réduiraient l'impact visuel du terrain de stationnement. De plus, l'aménagement de barrières et de l'éclairage pourrait servir à améliorer la sécurité et l'accès des piétons à chaque unité.

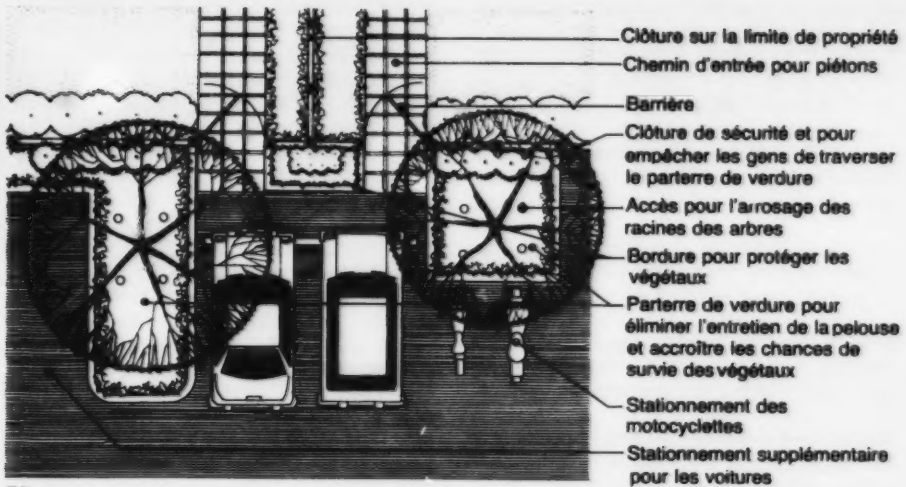
71



72
L'emplacement a été réorganisé de manière à limiter le stationnement des voitures à un ou deux espaces clairement définis derrière chaque unité de logement. Certains éléments hors d'usage dans le terrain de stationnement ont été enlevés, d'autres ont été réparés et réutilisés.

73
Les clôtures le long des limites arrière de la propriété ont été posées ici pour améliorer l'aspect sécuritaire. De plus, elles séparent le stationnement (accessible de la ruelle arrière) de la cour, ce qui facilite l'utilisation de l'aire restante à d'autres fins.

74
Le stationnement dans l'arrière-cour pour un complexe d'anciennes maisons en rangée est aménagé au moyen d'une série de nouvelles enceintes clôturées et d'abris d'autos. Ces derniers sont un moyen peu coûteux de remplacer des garages à l'abandon au lieu de construire de nouveaux garages. Ils permettent également la mise sur pied de projets conjoints entre les propriétaires d'habitations adjacentes.



75

La protection des arbres existants est un problème courant dans l'expansion ou la réorganisation du stationnement de l'arrière-cour. Dans le cas où le plan d'aménagement des espaces extérieurs tel qu'illustré ici serait suivi, les arbres auraient une excellente chance de survie grâce aux bordures qui les protègent et à un bon approvisionnement d'eau dont s'abreuveraient les racines et qui serait accessible au moyen de l'installation des tuyaux de service d'eau. Actuellement, les arbres sont menacés par les pare-chocs des voitures, qui peuvent endommager leur écorce, ou menacés par la compression des racines. En effet, cette compression qui leur coupe l'accès à l'eau et à l'air dans le sol, ne saurait manquer de les faire mourir.*

76

* Pour des renseignements additionnels, se reporter à *Architecture de paysager et entretien des aménagements paysagers* (LNH 5477). Ottawa : Société canadienne d'hypothèques et de logement, 1982.

STATIONNEMENT SUR LE TERRAIN DE FAÇADE ET À L'INTÉRIEUR DE L'HABITATION — CONSIDÉRATIONS RELATIVES AU PLAN D'AMÉNAGEMENT

Il faut considérer le stationnement sur le terrain de façade comme une solution de dernier recours, à cause de son effet sur l'apparence du quartier.

L'accès aux piétons et l'accès aux voitures doivent être clairement séparés pour améliorer l'usage sécuritaire et fonctionnel.

Dans le cas où un espace de stationnement est alloué à chaque unité de logement, chaque espace doit être facilement identifiable.

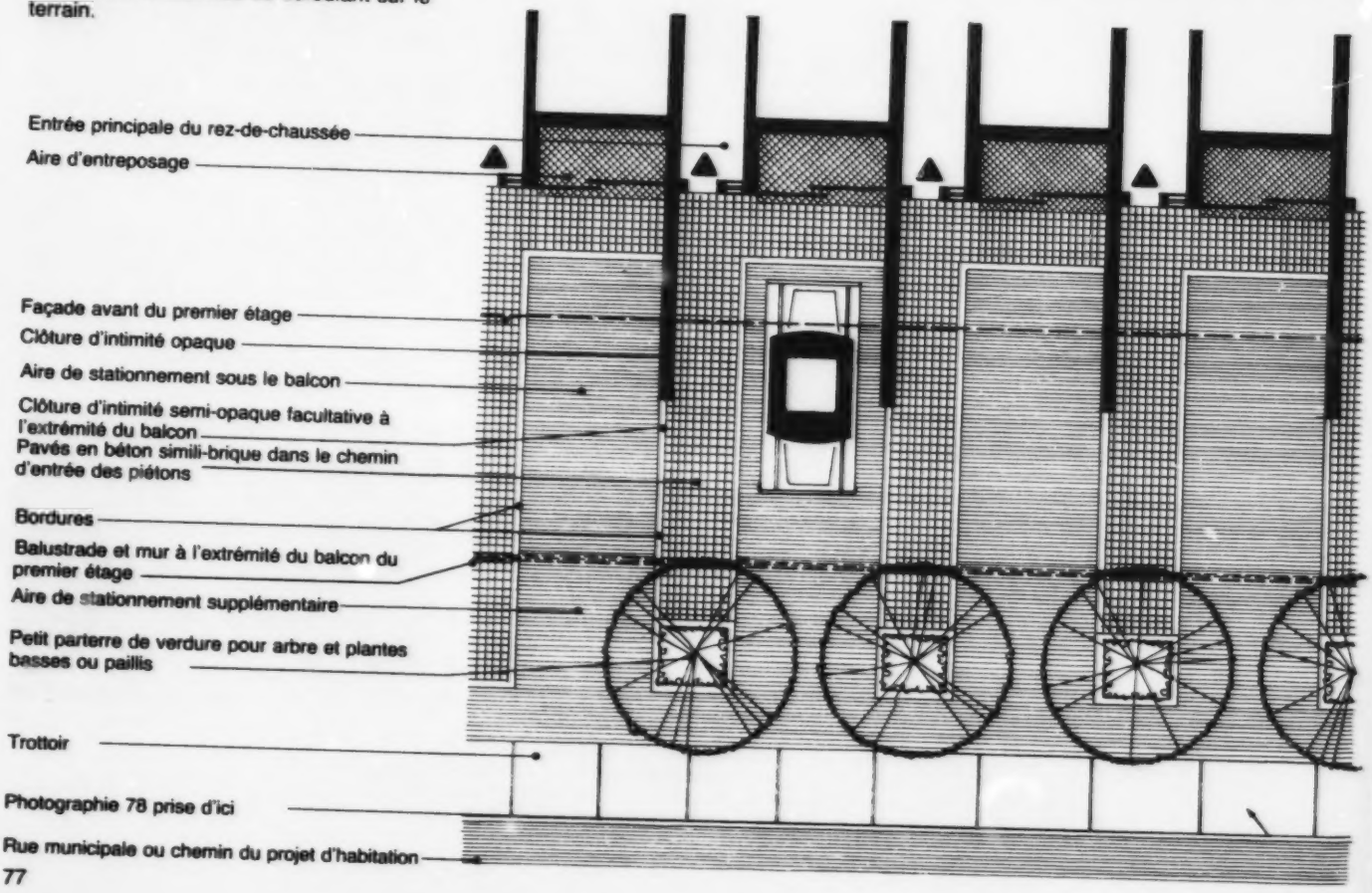
Il faut particulièrement surveiller le problème de l'accumulation de la neige dans les petits terrains entourés par des écrans.

Le stationnement doit être bien organisé et tenir compte des autres fonctions de l'habitation et activités se déroulant sur le terrain.

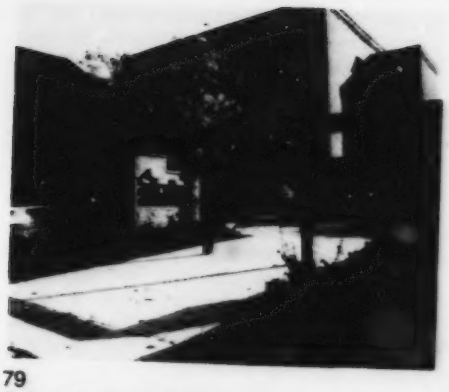
STATIONNEMENT SUR LE TERRAIN DE FAÇADE ET À L'INTÉRIEUR DE L'IMMEUBLE — SOLUTIONS RELATIVES AU PLAN D'AMÉNAGEMENT (figures 77 à 79)

L'emplacement et la conception du stationnement dans ce nouveau lotissement est un modèle qui peut être facilement repris dans le cas des vieilles maisons. Le balcon au premier étage crée un abri et le passage des voitures est séparé de la propriété avoisinante par de petits îlots de verdure et des pavés de béton simili-brique. Non seulement les îlots servent à définir l'espace de stationnement de chaque unité de logement, mais encore ils fournissent des chemins pour piétons et une aire d'accumulation de la neige.

78



77



79
Cette aire de stationnement sur le terrain de façade dessert un complexe d'habitations et d'espace commercial aménagé dans un ancien bâtiment industriel. Un mur de maçonnerie dissimule complètement l'aire de stationnement à la vue des passants. Bien que le mur améliore l'apparence du terrain, l'accès des piétons à l'entrée de l'habitation aurait pu être plus aisé si on avait prévu plus d'une entrée à travers le mur. Le stationnement à l'avant dans ce type de terrain ne nuit pas autant à l'apparence que dans les aires à prédominance résidentielle. Le stationnement dans le terrain de façade peut donc être toléré dans le cas des terrains à usage mixte, tels que les aires en bordure du centre-ville et les aires autour des habitations qui ont un rapport avec un usage commercial du terrain, lorsqu'il est autorisé par les règlements municipaux.

ENTRÉES DES HABITATIONS

Le but d'une entrée est de fournir un moyen pratique et sûr d'accéder à un logement, que ce soit pour y entrer ou pour en sortir. Les entrées aux maisons en rangées et aux logements avec escalier comportent habituellement une entrée principale à l'avant de l'habitation et une entrée secondaire à l'arrière.

Le rez-de-chaussée de la plupart des habitations en rangées et des habitations jumelées est situé de 0,5 à 1 mètre au-dessus du niveau du sol, tandis que le rez-de-chaussée de nombreux vieux logements avec escalier est situé un demi-étage au-dessus ou au-dessous du niveau du sol. Dans l'est du Canada, les escaliers qui mènent aux unités du premier étage sont souvent à l'extérieur. Ces escaliers sont habituellement plutôt raides, puisqu'ils doivent correspondre à des changements de niveau allant jusqu'à quatre mètres de hauteur. C'est une différence de niveau qui donne lieu à des aménagements particulièrement difficiles dans des espaces restreints ou à formes irrégulières.

Il est difficile de séparer les entrées des habitations adjacentes ou les trottoirs publics des passages d'entrée et de donner ainsi un caractère intime à l'habitation. Les passages restreints autour des entrées compliquent l'aménagement d'écrans autour de ces aires.

Chaque unité de logement peut être bien identifiée grâce aux entrées. Comme la conception de nombreuses vieilles maisons en rangées et de nombreux vieux logements à escalier comporte des éléments répétitifs tels que fenêtres en baie, balcons, styles de fenêtres et autres caractéristiques de la façade, les modifications de l'entrée ne devraient pas interrompre le rythme de l'apparence de l'habitation.

ENTRÉE PRINCIPALE À L'AVANT DU LOGEMENT — CONSIDÉRATIONS RELATIVES AU PLAN D'AMÉNAGEMENT

Il faut que les entrées identifient la transition entre l'espace public et privé en fournissant un changement de l'apparence des deux aires et, si possible, en aménageant une barrière quelconque entre celles-ci.

Les entrées doivent fournir un accès direct et clairement défini au stationnement, aux trottoirs municipaux et à la rue.

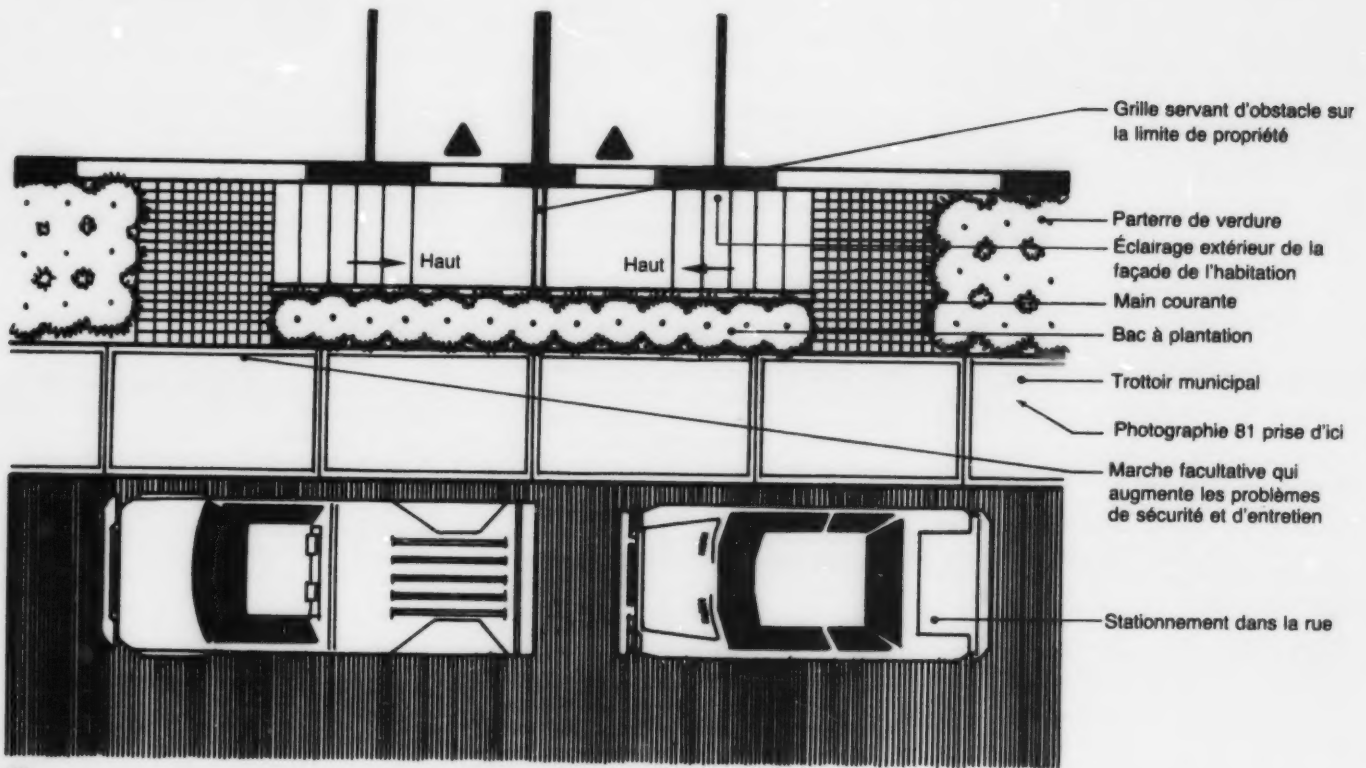
Les voies d'entrée pour les piétons et les changements de niveau doivent être bien éclairées la nuit.

Les entrées doivent fournir une identité tant à l'unité de logement individuelle qu'à l'ensemble du bâtiment.

Les entrées peuvent inclure un espace de délassement et d'entreposage.

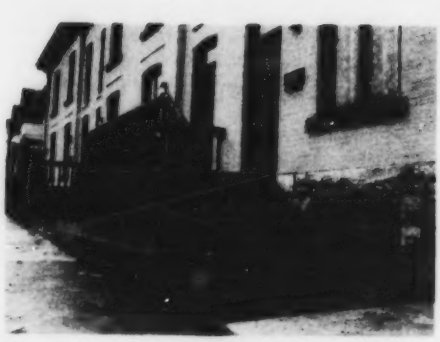
La forme des entrées principales doit s'harmoniser avec les caractéristiques des espaces extérieurs adjacents et de l'architecture des habitations voisines.

ENTRÉE PRINCIPALE À L'AVANT DU LOGEMENT — SOLUTIONS RELATIVES AU PLAN D'AMÉNAGEMENT (figures 80 à 85)



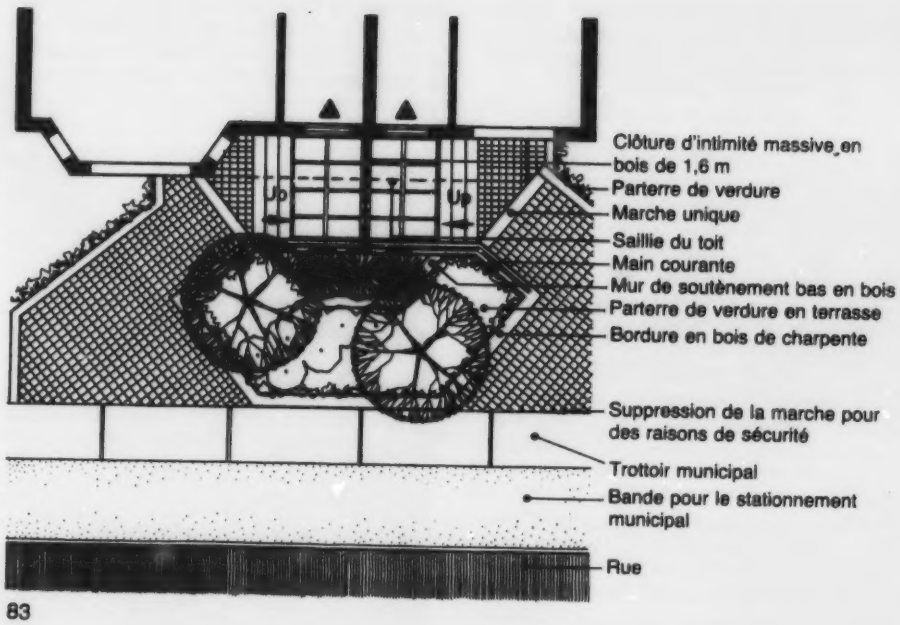
80

Voici une entrée principale à d'anciennes maisons en rangée dont les jardins avant sont très petits. À cause des dimensions du terrain de façade, les escaliers ont dû être aménagés parallèlement à la façade de l'habitation; cependant, dans cet ensemble résidentiel, il y a amplement de place en haut et en bas des marches pour que les personnes puissent se croiser sans problème ou pour qu'elles puissent entrer dans l'unité de logement ou en sortir en transportant de gros objets.



81

Une solution différente au problème des entrées aux maisons en rangée ayant de petits terrains de façade est illustrée ici. L'espace légèrement plus grand permet l'aménagement d'un chemin pour piétons en diagonale et d'une aire plus grande pour le jardin. Une solide clôture en bois de 1,6 mètre sépare les entrées adjacentes et améliore l'intimité. L'éclairage de l'habitation répond aux besoins sécuritaires. Cependant, des rampes auraient dû être installées avec les marches. Cette solution de l'aménagement des espaces extérieurs comporte la culture de fleurs et d'arbustes dans des parterres et des contenants transportables. Bien que les jardins le long des maisons en rangée devraient se ressembler, il est possible de créer un élément identificateur de chaque unité de logement en utilisant des couleurs et des espèces de végétaux différentes.



83

82

84

Une forme commune d'habitations en rangée qui a cours au Québec consiste en des logements séparés au rez-de-chaussée, aux premier et deuxième étages. Les escaliers extérieurs qui montent au premier sont souvent raides à cause de la hauteur d'un étage à l'autre et de la très courte distance entre la façade de l'habitation et le trottoir. L'escalier circulaire est d'une conception traditionnelle et de nombreuses unités de logement soumises à une réfection reprennent cette forme d'escalier. L'escalier droit, de conception plus récente, peut conserver les caractéristiques visuelles, les petites proportions et de nombreux détails des escaliers circulaires, telles que l'indiquent les photographies. Les deux formes d'escalier s'harmonisent au style original de l'habitation. La forme structurale légère des minces barres de métal des rampes et des contremarches ouvertes permet à la lumière de pénétrer à l'intérieur par les fenêtres et les baies de porte sous l'escalier.

85

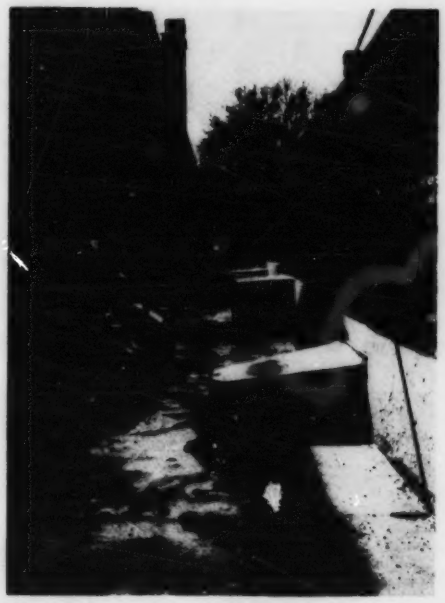
ENTRÉES SECONDAIRES À L'ARRIÈRE DU LOGEMENT — CONSIDÉRATIONS RELATIVES AU PLAN D'AMÉNAGEMENT

L'entrée secondaire est le plus souvent une porte de service qui permet d'entrer directement dans l'unité de logement; elle doit donc fournir un accès direct et clairement défini au stationnement, à la ruelle et aux aires de service.

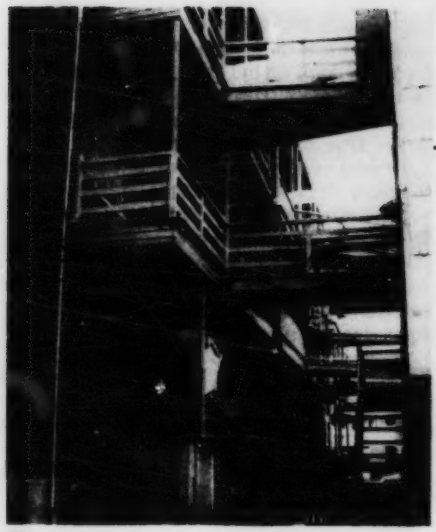
Dans le cas d'un changement de niveau, les entrées doivent avoir des rampes, des paliers d'escalier, de l'éclairage et des mains courantes dans la mesure du possible. Il faut s'assurer de répondre aux exigences des codes de construction et des règlements locaux.

La plupart des entrées à l'arrière des habitations en rangée prévoient des espaces pour l'entreposage des rebuts, des bicyclettes, des outils et d'autres matériaux. Ces usages multiples de l'entrée secondaire ne devraient pas nuire à la circulation ni diminuer la sécurité.

ENTRÉES SECONDAIRES À L'ARRIÈRE DES HABITATIONS — SOLUTIONS RELATIVES AU PLAN D'AMÉNAGEMENT (figures 86 à 88)

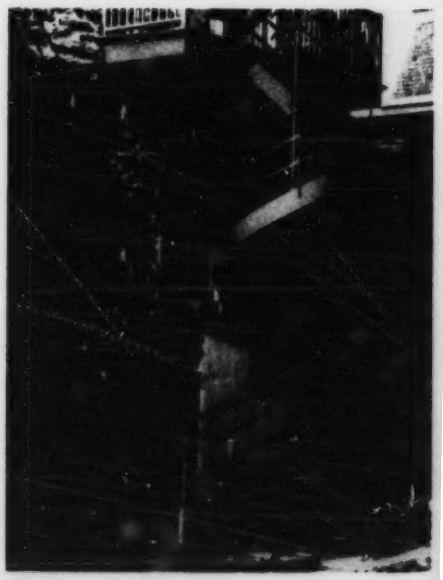


86
Ce chemin pour piétons qui mène à l'entrée arrière laisse à désirer. L'entreposage des rebuts à l'extérieur et un chemin pour piétons d'une largeur minimale sont prévus. Par contre, il reste à résoudre la question du drainage, de la sécurité et de l'espace pour le dépôt de la neige.



87
Les constructions en bois de l'escalier et du lieu d'entreposage situées à l'arrière d'anciennes habitations en rangée et de logements à escalier sont assez ordinaires. Elles fournissent souvent de petites aires d'agrément extérieures, un accès au niveau de la rue et de l'espace d'entreposage.

De plus, elles servent de voie de sortie additionnelle en cas d'urgence. La plupart de ces anciennes constructions ont été enlevées et remplacées par de nouvelles en bois et en métal qui sont plus à l'épreuve du feu et dont l'organisation spatiale est meilleure.



88

AIRES D'AGRÉMENT EXTÉRIEURES

Il est difficile d'aménager des aires d'agrément extérieures adéquates autour des anciens immeubles sans ascenseur et des maisons en rangée, parce que la plupart du temps, le seul espace disponible est celui qui reste après avoir aménagé l'aire de stationnement et l'accès aux piétons. Ces espaces sont parfois très petits, de forme irrrégulière, à l'ombre, entourés de murs élevés et mal organisés par rapport à d'autres activités à l'extérieur et aux pièces intérieures.

Bien que les maisons en rangée fournissent habituellement un accès direct aux aires d'agrément extérieures privées, la conception de base des logements sans ascenseur rend difficile l'accès au niveau de la rue. Les unités de logement aux étages supérieurs dans ce genre de bâtiment ont des balcons ou des toits-terrasses lorsqu'on doit y aménager des aires d'agrément extérieures. Lors de la réfection des anciens logements à escalier et des maisons en rangée, il est important de prévoir des aires d'agrément extérieures tant à usage privé que communautaire. Comme il n'est pas possible d'aménager de telles aires d'agrément extérieures dans la cour avant ou latérale des logements à escalier et des habitations en rangée, le texte suivant traitera principalement des aménagements dans l'arrière-cour et au-dessus du niveau du sol.*

AIRES D'AGRÉMENT EXTÉRIEURES — CONSIDÉRATIONS RELATIVES AU PLAN D'AMÉNAGEMENT

Les toits-terrasses, les balcons agrandis, les terrains de façade et les arrière-cours représentent autant d'opportunités d'aménagement d'aires d'agrément extérieures dans les logements à escalier et autres maisons en rangée.

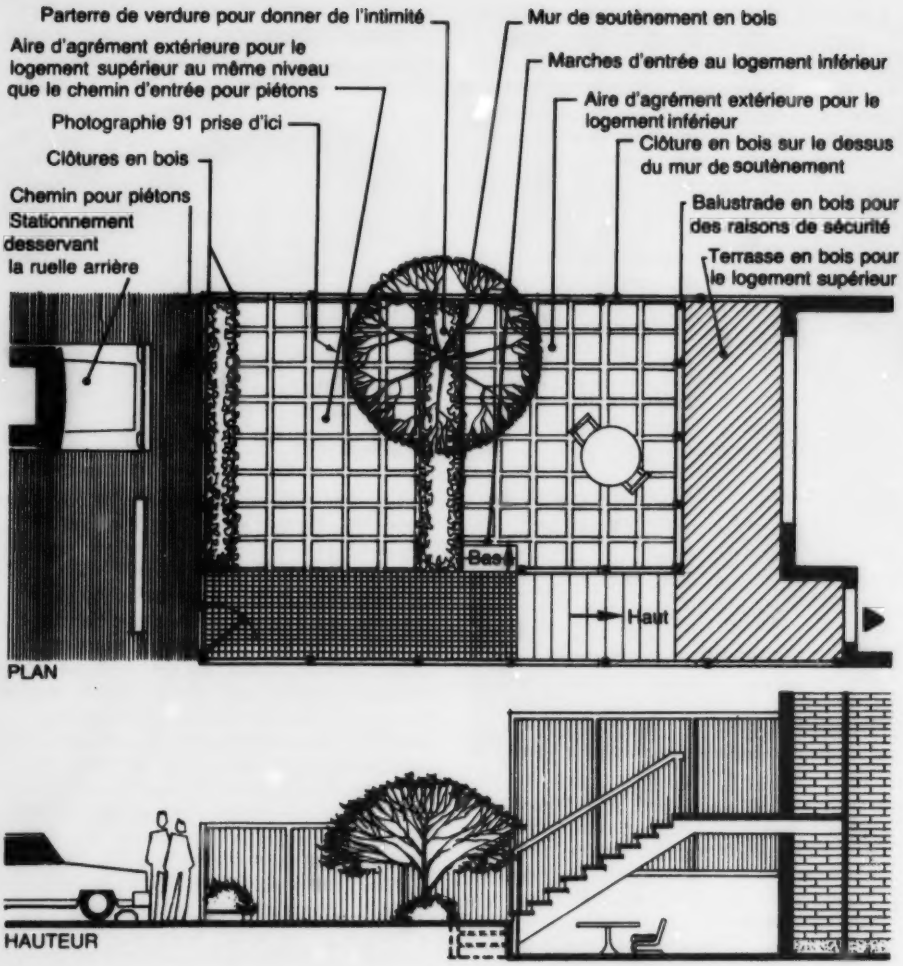
Lorsqu'il y a plus d'un emplacement pouvant servir d'aire d'agrément extérieure, le choix doit être guidé par la relation entre l'aire d'agrément extérieure et les autres activités, les pièces intérieures, l'exposition au soleil, la vue agréable, le jardin existant et l'accessibilité. Il faut également pouvoir masquer les vues indésirables et obtenir une certaine intimité.

Les aires d'agrément extérieures doivent être la continuité de l'espace habitable intérieur.

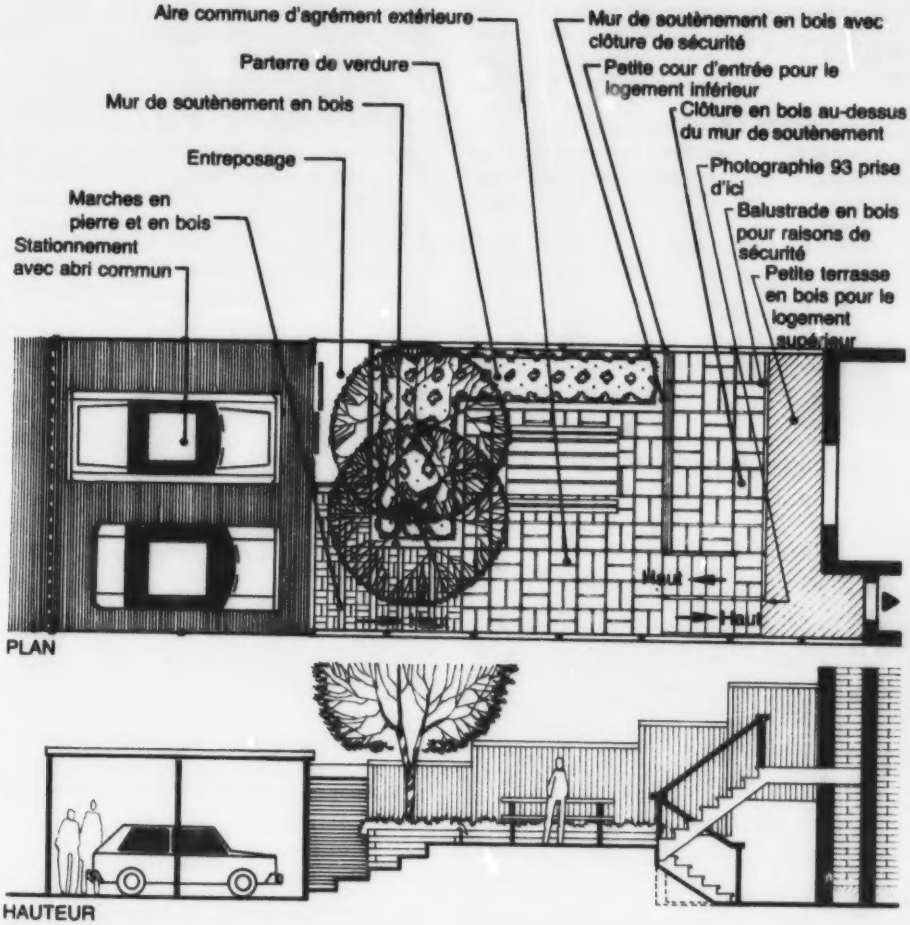
AIRES D'AGRÉMENT EXTÉRIEURES — SOLUTIONS RELATIVES AU PLAN D'AMÉNAGEMENT (figures 89 à 94)

89
Cette petite aire de délassement est située entre l'aire de stationnement et le mur arrière d'une maison en rangée. Le rez-de-chaussée est situé à 1,2 mètre au-dessus du niveau du sol et comporte un escalier commun qui mène à deux unités de logement adjacentes. Entre les escaliers et l'habitation, au niveau du sol se trouve une aire entourée qui sert l'été à des fins récréatives et l'hiver, à accumuler la neige des chemins pour piétons menant aux terrasses adjacentes. Au niveau de la terrasse, l'aire de délassement près de la porte arrière est entourée d'une clôture pour préserver l'intimité. Certains montants de la clôture sont plus hauts et permettent d'y accrocher des plantes ou d'y poser des éléments décoratifs. L'espace entre la terrasse surélevée et le sol aurait pu servir d'entreposage supplémentaire; on aurait pu installer un écran de bois qui s'enlève en le fixant aux appuis horizontaux. Avec cet écran, les articles rangés auraient été en sécurité. De plus, l'écran aurait amélioré l'aspect visuel.

* Pour de plus amples renseignements, se reporter à *Aires de séjour extérieures* (LNH 5330). Ottawa, Société canadienne d'hypothèques et de logement, 1980.

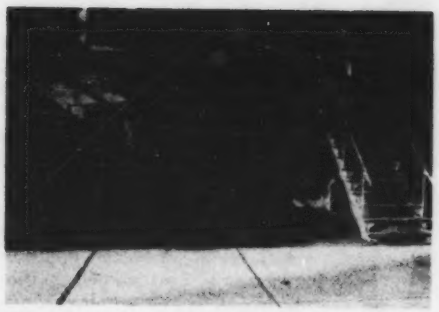


91
Les solutions relatives aux espaces extérieurs de ces propriétés adjacentes offrent un juste équilibre entre le stationnement des voitures et les autres activités se déroulant à l'extérieur, tout en disposant d'un espace très restreint. Chaque solution prévoit une terrasse ou une petite aire d'agrément extérieure adjacente à chaque unité de logement et au même niveau. Le premier terrain a deux aires d'agrément extérieures séparées tandis que le second terrain a une aire d'agrément extérieure commune avec des aires séparées plus petites et adjacentes aux entrées des logements.



92

93


94

Cette aire d'agrément extérieure se trouve devant des logements à escalier typiques du Québec. Bien que l'espace soit en général utilisé par les occupants du rez-de-chaussée, les occupants des étages supérieurs peuvent profiter de son aspect visuel. Des écrans peuvent être facilement installés pour assurer une plus grande intimité. De plus, davantage de verdure et des sièges permanents favoriseraient les activités à l'extérieur.

CHAPITRE 4 ÉTUDES DE CAS TYPES

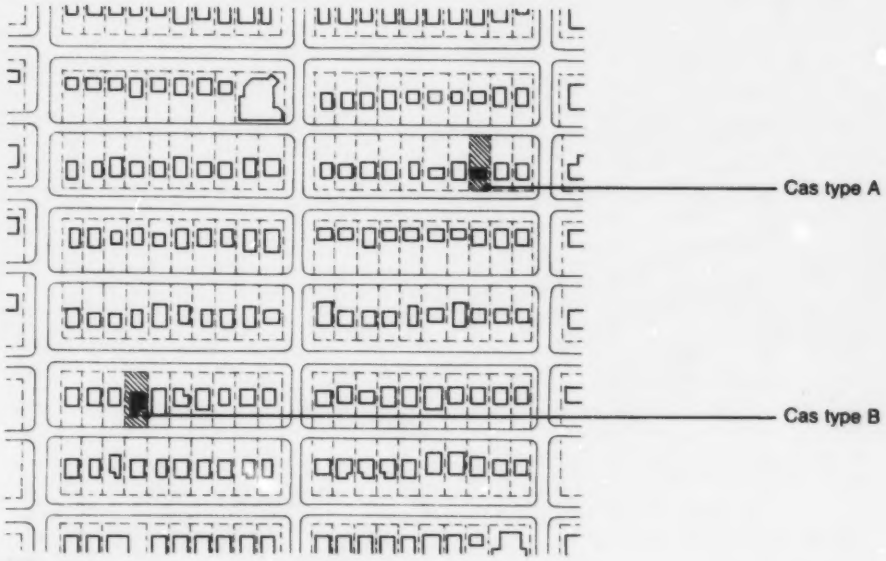
Les six études de cas type du présent chapitre ont été choisies parce qu'elles représentent le genre de projets d'amélioration et de réfection des propriétés qui ont cours au Canada. Chaque terrain démontre des solutions aux problèmes survenus dans différents types de projets de rénovation, diverses densités d'habitation et différentes conditions municipales et régionales. Bien que des entrepreneurs professionnels aient exécuté certains travaux relatifs au site, la plupart des travaux d'extérieur illustrés ici sont à la portée de quiconque aime réaliser lui-même certains projets.

Les études de cas types illustrent généralement une bonne réfection des espaces extérieurs, mais dans chaque cas il reste à résoudre les détails compliqués relatifs aux espaces extérieurs. C'est pourquoi plusieurs solutions possibles sont expliquées de manière à illustrer d'autres façons de résoudre des problèmes spécifiques.

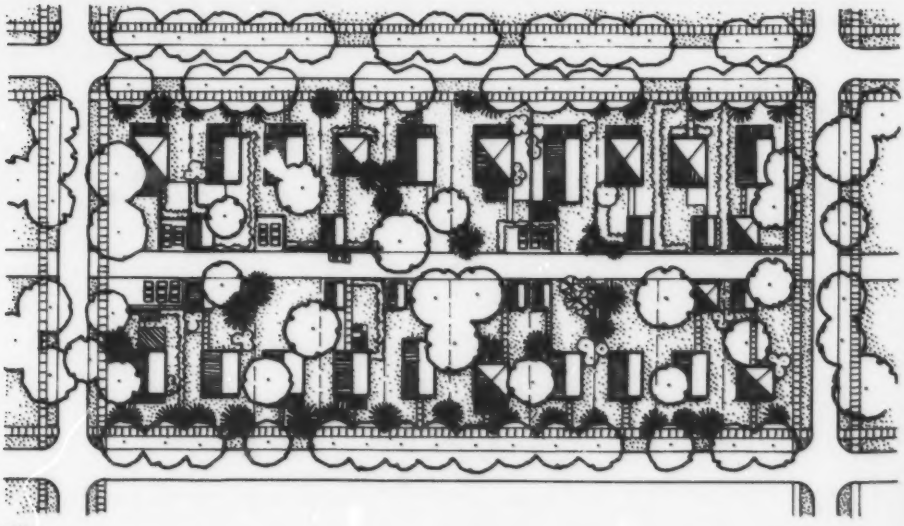
CAS TYPES A ET B — HABITATIONS INDIVIDUELLES, VANCOUVER

CARACTÈRE DU VOISINAGE

Les terrains des cas types A et B sont situés dans une zone résidentielle de Kitsilano. Le tracé des rues est typique de la région de Vancouver; il représente une grille rectangulaire avec des ruelles à l'intérieur du quadrilatère. Les figures 95 et 96 montrent deux quadrilatères typiques du quartier.



95
La densité des habitations est d'environ 17,8 unités à l'hectare.



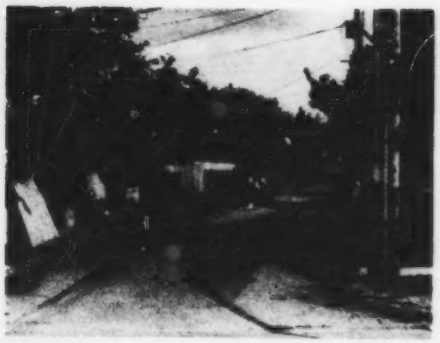
96
Un quadrilatère résidentiel typique du quartier à l'étude.

L'apparence des rues résidentielles varie selon le genre d'arbres qui les décorent et l'aménagement du terrain de façade. L'agencement méthodique de thuyas et de bouleaux colonnaires, ou d'érables et de châtaigniers crée le caractère distinctif de la rue avec des espaces bien définis entre les rangées d'arbres et les façades. Les vieux conifères restreignent la vue de la maison et à l'occasion dissimulent complètement toute la façade de celle-ci par rapport à la rue. Le stationnement dans les rues est courant, comme l'indique la figure 97.

97
Le stationnement dans les rues est chose courante et l'apparence de la rue est dominée par le grand nombre de voitures.

Les ruelles à l'intérieur des quadrilatères sont parallèles aux rues et caractéristiques de la région de Vancouver. Les ruelles ont été conçues pour permettre des entrées de service à l'intérieur des blocs, c'est-à-dire le stationnement, la livraison, la collecte des ordures ménagères et les services publics. La plupart d'entre elles choquent la vue comme le montre la figure 98.

Les habitations varient par leur grandeur, mais la plupart sont des maisons en bois et en stuc de deux ou de deux étages et demi qui ont en général au moins 23 m^2 d'espace habitable (figure 99). La plupart des maisons ont des porches ou des vérandas; d'autres des balcons aux étages supérieurs. Les maisons sont généralement bien entretenues et leur apparence est attrayante. La figure 100 illustre un autre type courant d'habitation dans le quartier, la maison à un seul étage.



98
La plupart de ces ruelles, caractéristiques de la région, n'offrent pas une belle vue; les haies ont trop poussé, les garages sont délabrés et les aires de stationnement sont disposées sans plan précis.

99
Une maison typique de deux étages et demi en bois et en stuc.

100
Une habitation typique à un étage.

La dimension du terrain d'une habitation moyenne est habituellement de 20 mètres sur 40. Le retrait de la maison par rapport à la rue est en général de 13 à 15 mètres, ce qui donne un terrain de grande dimension devant la façade. La plupart ont des pelouses et des parterres le long de la fondation des maisons, d'autres ont des haies et des plantations discontinues. De nombreux espaces extérieurs dans le terrain de façade visent à donner une belle apparence plutôt qu'à servir d'endroit pour avoir des activités à l'extérieur, comme l'illustre la figure 101. Il n'y a pas de passage pour les voitures à l'avant des habitations et les cours latérales sont si petites que l'accès est limité. Les arrière-cours sont également petites et souvent elles réunissent une aire privée avec deux espaces de stationnement ou un garage donnant sur la ruelle. Ces arrière-cours sont souvent clôturées ou entourées de haies; les végétaux qui s'y trouvent sont parfois trop feuillus; elles sont à l'ombre des arbres et des maisons, ce qui rend presque impossible la culture des légumes et des fleurs.

101
Cette maison a une belle apparence mais se prête mal à des activités extérieures.

Deux grandes tendances ont exercé une influence sur l'aménagement du quartier. Les grandes maisons anciennes telles qu'illustrées à la figure 102 sont complètement rénovées et le nombre d'unités de logement dans chaque habitation augmente de un à cinq. Les espaces extérieurs subissent un réaménagement global; nouveaux jardins, amélioration de l'intimité, écrans, stationnement, aires d'agrément extérieures et de nombreuses caractéristiques du terrain peuvent complètement modifier leur apparence.

102
Cette grande maison unifamiliale a été complètement rénovée pour y aménager des unités de logement séparées.

L'autre forme de réaménagement consiste à faire de la densification résidentielle, c'est-à-dire, de démolir d'anciennes maisons et de les remplacer par des logements jumelés (figure 103). Les espaces extérieurs subissent également un réaménagement global de manière à fournir des aires d'agrément extérieures fonctionnelles et attrayantes.

Ces deux formes de réaménagement étant de nature globale modifient le caractère du quartier, mais le changement le plus remarquable est celui de l'aménagement paysager majeur. L'architecture des unités de remplacement et des anciennes habitations rénovées s'harmonise généralement avec le caractère du quartier. Toutefois, il existe un grand contraste entre le plan d'aménagement paysager de l'habitation traditionnelle et celui de l'habitation réaménagée, comme le démontre la figure 104.

103
Le réaménagement résidentiel se fait aussi par la densification des logements. La nouvelle habitation jumelée, à gauche de la photographie, est typique.

104
Des éléments d'architecture à l'écart de la tradition, des végétaux exotiques et des remblais, ont été introduits dans cette propriété existante.

CAS TYPE A

Cette habitation unifamiliale, dont l'âge se situe autour de soixante-dix ans, fut subdivisée en cinq unités de logement en copropriété, en 1980. (En Colombie-Britannique, cette forme de copropriété se nomme «strata title»). Les dimensions de la propriété sur laquelle se trouvait cette habitation sont indiquées à la figure 105.

CONSIDÉRATIONS RELATIVES AU PLAN D'AMÉNAGEMENT

Toutes les unités de logement nécessitaient de nouvelles entrées de porte, des voies d'accès pour les piétons, des aires d'agrément extérieures individuelles et des écrans additionnels pour favoriser l'intimité.

Il fallut modeler le terrain pour permettre l'accès aux unités du sous-sol.

Le côté jardin avant, toujours à l'ombre, nécessita des plantes qui pouvaient s'accommoder de l'absence de lumière du soleil.

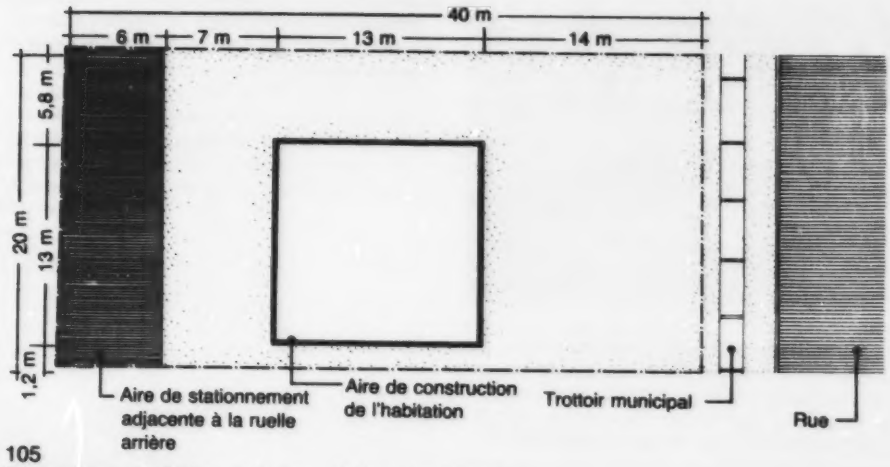
Il fallut aménager pour chaque unité un stationnement et un écran au niveau des yeux entre l'aire du stationnement et l'arrière-cour.

Tout en conservant le plus possible les végétaux existants, il fallait également que le terrain soit facile à entretenir.

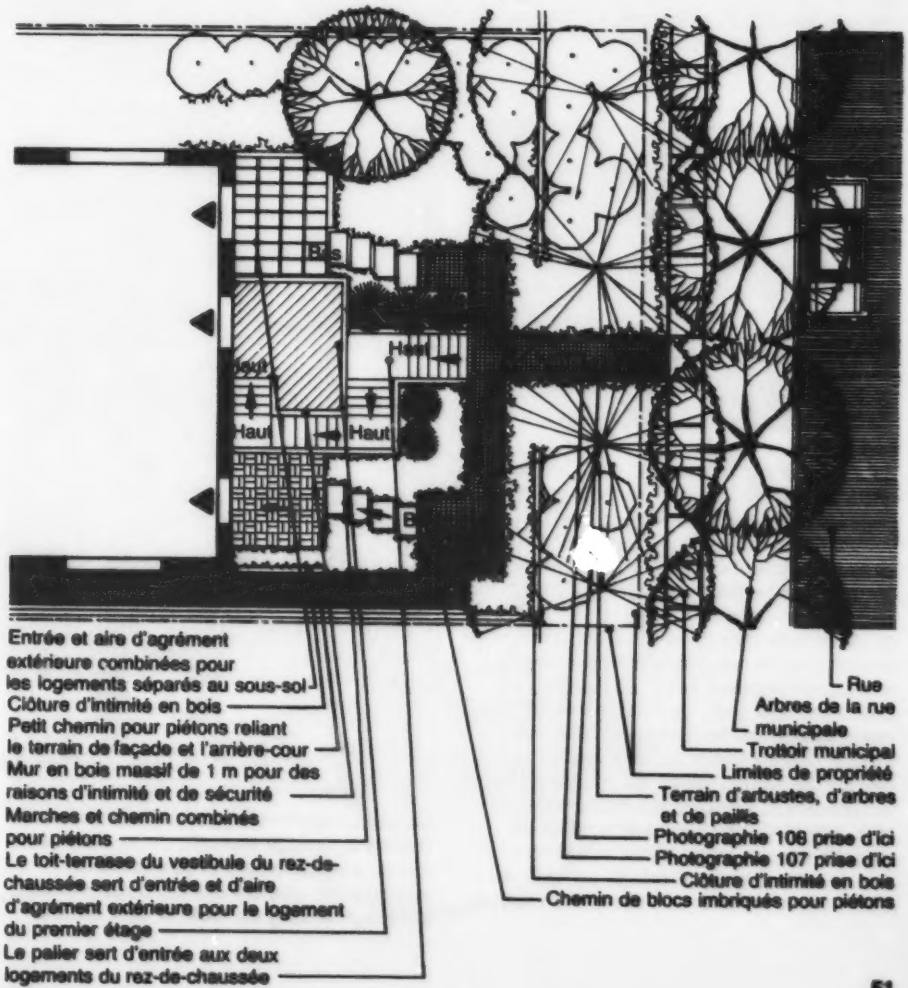
L'habitation nécessita une amélioration générale de son apparence et de son identité.

SOLUTIONS RELATIVES AU PLAN D'AMÉNAGEMENT (figures 106 à 111)

Comme l'indique le plan d'aménagement des espaces extérieurs à l'avant de l'habitation dans le cas type A, les escaliers extérieurs permettent l'accès aux entrées des premier et deuxième étages. L'escalier est construit dans une petite extension de la maison qui sert de vestibule intérieur pour les deux unités de logement du premier étage. Le toit de la projection fournit un espace d'agrément extérieur additionnel pour les unités de logement des étages supérieurs. Le balcon supérieur est entouré d'une solide balustrade qui offre encore plus d'intimité aux personnes qui l'utilisent.



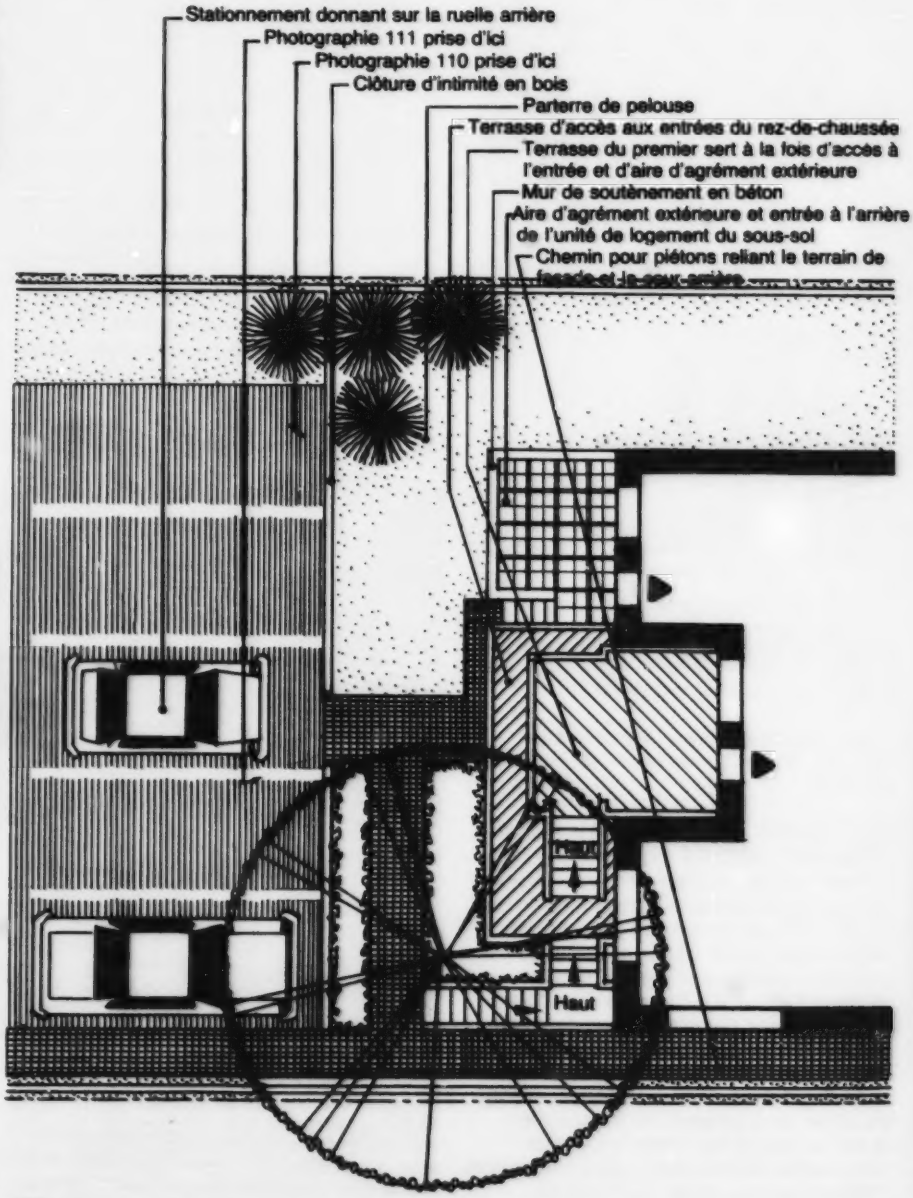
105
Dimensions générales de la propriété du cas type A.



106

107
Les entrées à l'avant de l'habitation permettent à la fois l'accès au logement et l'aménagement d'aires d'agrément extérieures. Près des deux entrées du sous-sol se trouve un patio à un niveau inférieur au niveau de la rue et au même niveau que le plancher du sous-sol. L'accès aux patios se fait par de courtes volées d'escalier. Le patio et l'unité de logement sont reliés à la fois par une porte coulissante en vitre et une porte d'entrée ordinaire.

108
Bien que l'écran des arbres des rues fournisse suffisamment d'intimité aux étages supérieurs de l'habitation, il ne dissimule pas les unités de logement du sous-sol ni leurs aires d'agrément extérieures. Les deux clôtures, d'une hauteur d'environ 1,2 mètre, furent posées parallèlement à la rue le long du devant de chaque unité. Elles constituent un écran au niveau du sous-sol. Des clôtures additionnelles furent posées le long des cours latérales pour servir d'écran face aux entrées des habitations adjacentes. La plupart des végétaux plantés le long de la clôture finiront par dissimuler complètement les entrées et les aires d'agrément extérieures face à la rue. La plantation de massifs dans le jardin offrira également un bon écran; un autre avantage est qu'il requiert peu d'entretien. Le reste des espaces extérieurs du côté jardin, à l'avant de l'habitation, est recouvert de plantes couvre-sol, ce qui requiert encore moins d'entretien que les massifs.

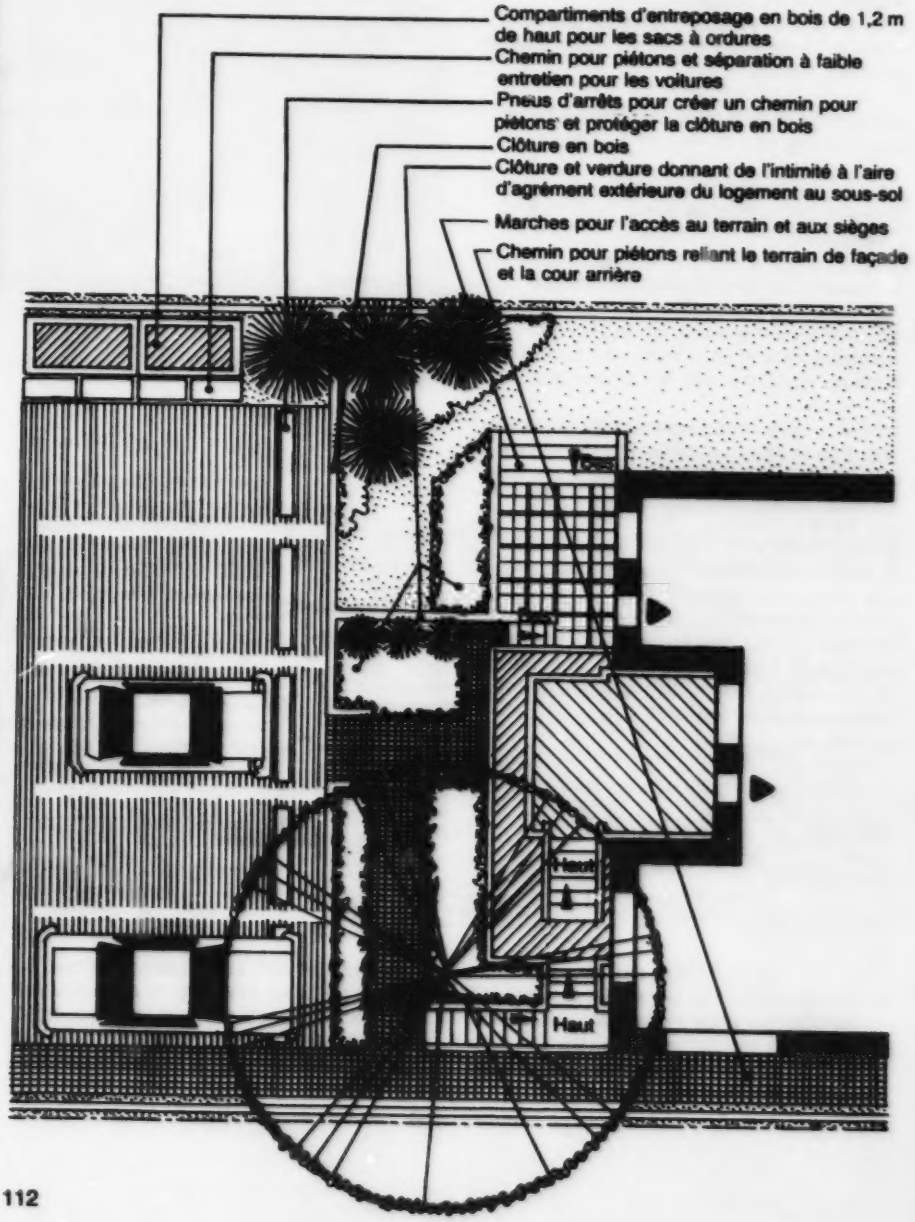


109
Ce plan d'eménagement de l'arrière-cour montre la grande étendue de verdure séparée du stationnement et des cours adjacentes par une clôture. Le stationnement, aménagé le long de toute la cour arrière, est dissimulé sur les deux côtés par l'extension des clôtures de la cour latérale. La surface de l'aire du stationnement est en gravier.

110
On a accès à l'arrière de chaque unité par un escalier extérieur en bois avec de petits paliers à chaque étage. Le palier supérieur a une extension sur le toit, ce qui fournit une aire d'agrément extérieure pour l'unité de logement au premier étage.

111
Le logement du sous-sol a une aire d'agrément extérieure à l'arrière au-dessous du niveau du sol. Le patio est à 1,2 mètre au-dessous du niveau de l'arrière-cour et un petit escalier permet d'y avoir accès. Cette vue de l'aire du stationnement montre que le chemin pour piétons n'a pas un caractère assez intime.

AUTRE AMÉNAGEMENT (figure 112)
Les plans d'aménagement des espaces extérieurs du terrain de façade et de la cour arrière fournissent de bonnes solutions aux problèmes à surmonter sur le terrain. Ce plan est inclus pour montrer un autre plan d'aménagement de l'arrière-cour qui dissimulerait davantage le stationnement. La clôture additionnelle et les végétaux accentueraient le caractère intime de l'allée et dissimuleraient les voitures. Remarquez les compartiments d'entreposage de 1,2 mètre de haut qui auraient été bien utiles.



112

CAS TYPE B

Cette habitation unifamiliale est âgée d'environ soixante-dix ans. Comme l'habitation du cas type A, elle fut subdivisée en cinq unités de logement en copropriété, en 1980. Les dimensions de la propriété sont indiquées à la figure 113.

CONSIDÉRATIONS RELATIVES AU PLAN D'AMÉNAGEMENT

Chaque unité nécessita de nouvelles entrées de porte et de nouvelles voies d'accès pour les piétons.

L'accès à l'unité du sous-sol nécessita un autre nivellement du terrain de façade.

Un écran additionnel fut requis pour assurer l'intimité des unités situées à l'avant de l'habitation.

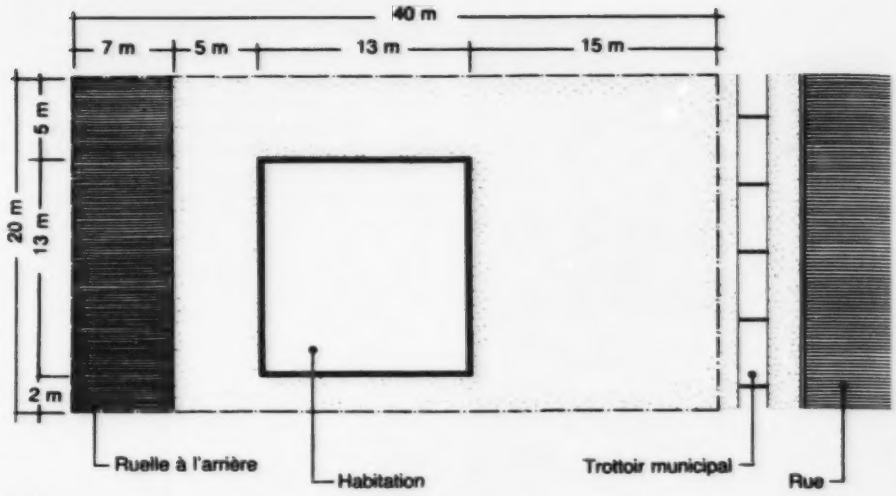
Les cours latérales étaient très étroites.

Chaque unité nécessita un espace de stationnement et un nouvel écran entre l'aire du stationnement et l'arrière-cour.

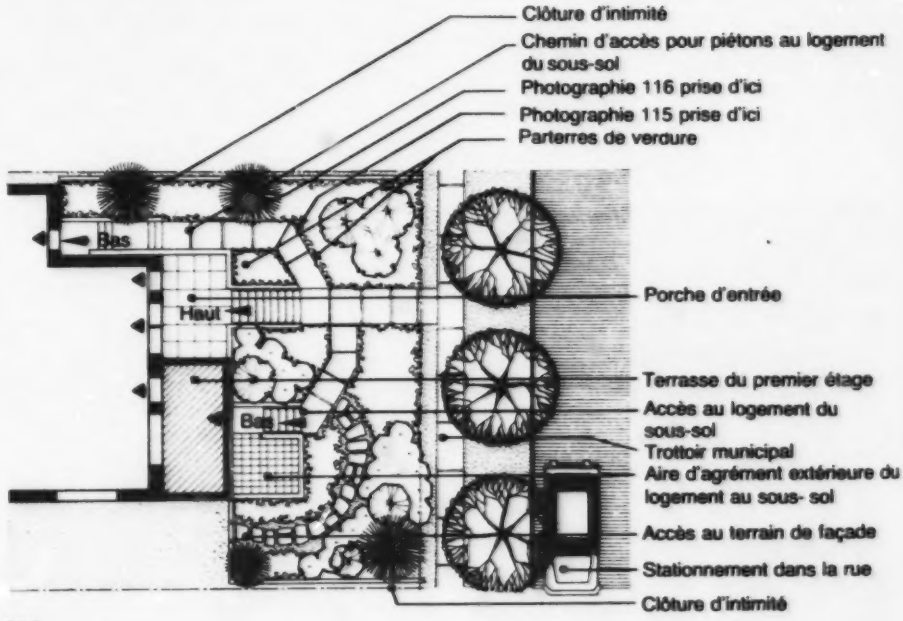
Il fallut refaire l'aménagement du terrain en vue d'un entretien minimum. Il n'était pas nécessaire de conserver la végétation existante du terrain.

SOLUTIONS RELATIVES AU PLAN D'AMÉNAGEMENT (figures 114 à 119)

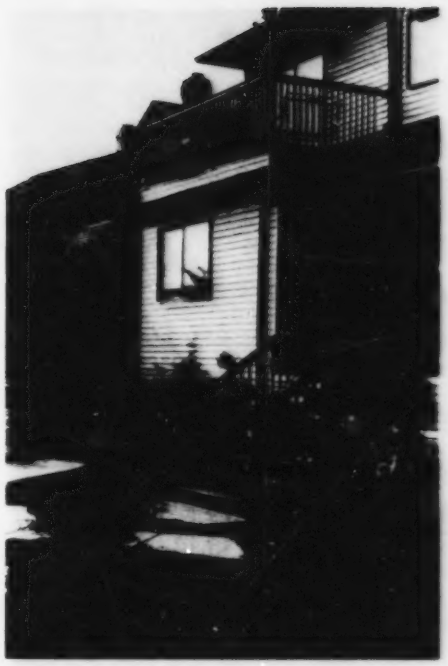
Les escaliers et les chemins d'accès pour piétons prédominent dans le plan d'aménagement des espaces extérieurs du cas type B. L'accès aux unités de logement du sous-sol comporte des aires d'agrément extérieures individuelles.



113
Dimensions générales de la propriété du cas type B.

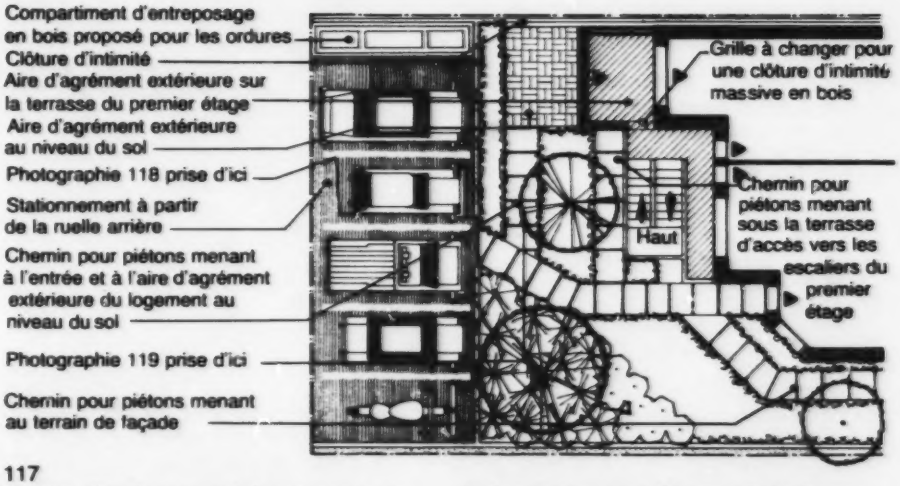


114



115
Le plan d'aménagement du terrain avant réunit l'accès à l'unité de logement du sous-sol et une possibilité d'aménager une aire d'agrément extérieure. L'aire autour de l'entrée au sous-sol que l'on voit en arrière-plan, est située à 1,2 mètre au-dessous du niveau du sol dans le terrain de façade et comprend une main courante en métal autour du mur, pour des raisons de sécurité. On a accès aux unités du rez-de-chaussée par un petit porche. L'unité du premier étage comporte une aire d'agrément extérieure qui n'est accessible que par l'intérieur.

116
Les cours latérales sont étroites; la cour illustrée ici permet l'accès pour les piétons à une unité de logement au sous-sol. Le jardin à l'avant de l'habitation vient d'être entièrement planté de végétaux de faible hauteur et d'arbres qui, parvenus à leur maturité, auront une taille importante. Plus tard, les végétaux formeront un écran entre la rue et l'unité de logement.

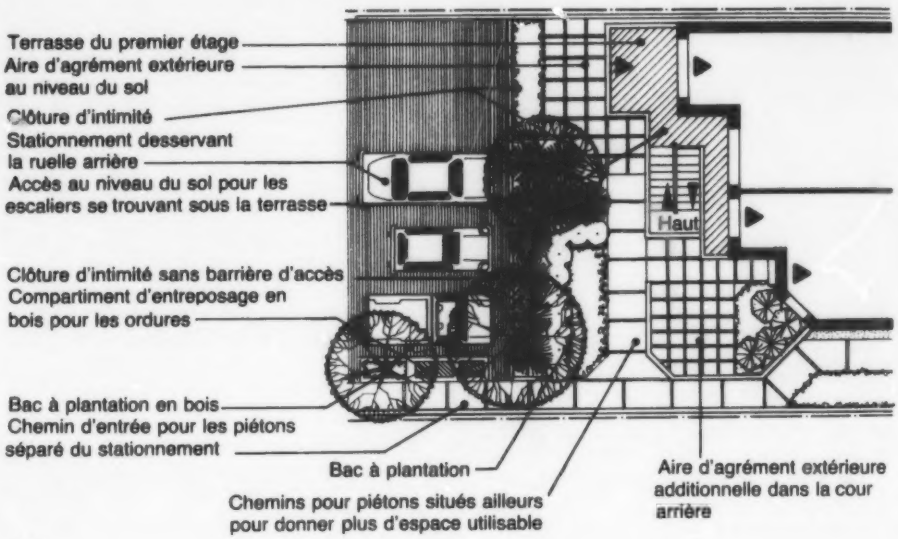


117
Le plan d'aménagement des espaces extérieurs de la cour arrière dans le cas type B montre cinq espaces de stationnement placés à l'écart de la ruelle de service. Le stationnement est dissimulé face au reste de la cour par une clôture en bois de 3 mètres protégée par des pneus servant de pare-chocs. Aucun entreposage extérieur n'a été prévu pour les ordures ménagères, dans la cour arrière.

118
On a accès à l'arrière des unités du sous-sol, du premier et du deuxième étages par un escalier en bois muni de mains courantes en fer. La main courante de l'escalier a une apparence légère de sorte que l'imposante structure de l'escalier ne prend pas visuellement toute la place de la façade. Une aire d'agrément extérieure additionnelle sur le toit d'une pièce du rez-de-chaussée n'est accessible que par l'intérieur de l'unité. La relation entre l'escalier et cet espace lui enlève tout caractère intime qui aurait pu subsister si on avait aménagé un écran massif entre l'aire d'agrément et les escaliers extérieurs.

119
On a accès à l'unité du sous-sol par une aire aménagée en patio qui sert également d'aire d'agrément extérieure. Le caractère intime pourrait être amélioré par l'utilisation d'une clôture massive au lieu du grillage illustré ici.

AUTRE POSSIBILITÉ (figure 120)
Le terrain de façade doit permettre l'accès à six entrées situées à des endroits différents de la façade avant. Le tracé des chemins pour piétons a créé des parterres aux formes irrégulières qui dominent l'apparence des espaces extérieurs du terrain de façade. L'aménagement aurait pu être amélioré en conservant des aires pavées rectilignes et proches de la façade de l'habitation. Cet aménagement aurait non seulement permis une meilleure utilisation des parterres mais encore un caractère plus intime des entrées et des aires d'agrément extérieures. La variante du plan d'aménagement de la cour arrière illustrée ici met l'accent sur le caractère privé de l'habitation et l'intimité, contrairement au plan d'aménagement des espaces extérieurs décrits à la figure 117.



120

CAS TYPES C ET D — HABITATIONS INDIVIDUELLES, GUELPH

CARACTÈRE DU QUARTIER

À Guelph, le terrain d'une habitation moyenne mesure vingt mètres sur trente. La grandeur varie selon l'âge de l'unité d'habitation, les anciens lots étant plus grands que ceux dont la subdivision s'est faite à une date ultérieure. La plupart des maisons sont situées très près du chemin faisant l'objet du droit de passage, ce qui laisse peu d'espace au terrain de façade. À l'occasion, celui-ci est très large, ce qui crée de grands espaces à l'avant de l'habitation et de petites arrière-cours.

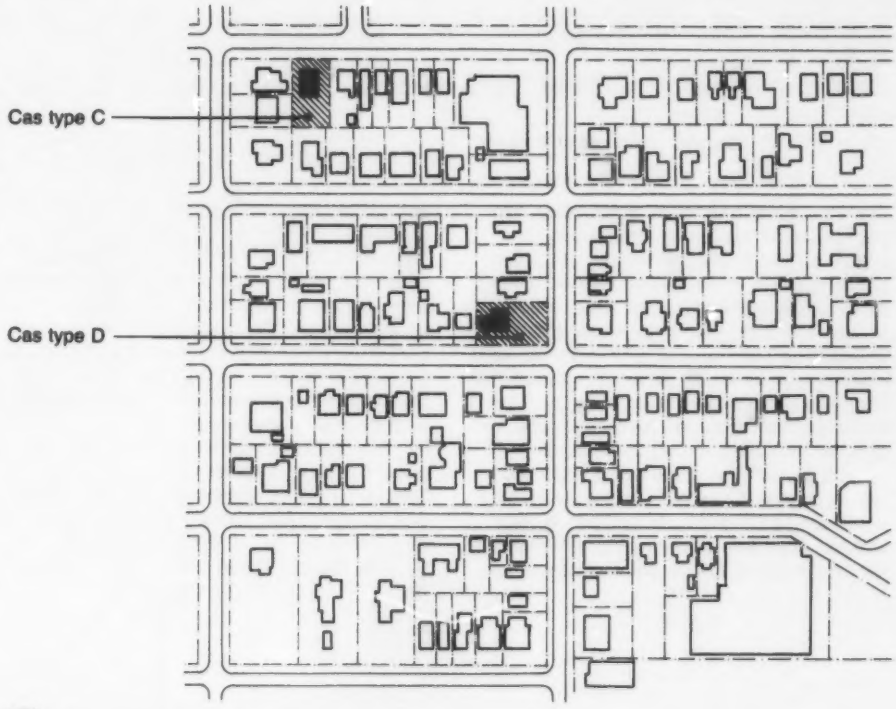
L'aménagement des espaces extérieurs devant les habitations suit la tradition : de grandes pelouses et des végétaux de faible hauteur le long de la fondation devant la façade de l'habitation. Les passages pour les voitures sont généralement situés sur un côté et traversent une marge latérale agrandie pour mener à l'arrière de la propriété. La culture des arbres se limite aux arbres de la rue à l'exception des lots de coin du quadrilatère. Les limites de la propriété s'identifient à l'occasion par des haies et dans quelques cas par des clôtures, aménagées au bord du terrain de façade.

Les arrière-cours sont habituellement plus grandes que les terrains de façade et elles sont souvent définies par des clôtures ou des haies. À l'intérieur des quadrilatères se trouvent des arbres habituellement près des limites de la propriété, mais dont l'emplacement est irrégulier. La plupart des arrière-cours ont des pelouses ou des patios délimités par des haies. Bien que les maisons soient en général construites avec des garages, la plupart de ceux-ci ont été démolis ou remplacés par une construction moderne plus spacieuse.

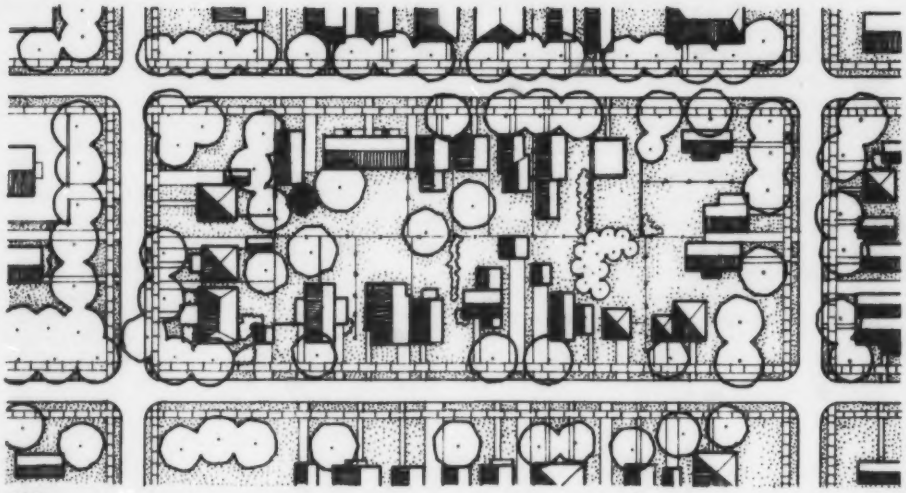
Le voisinage de Guelph est stable et à l'écart des tendances de réaménagement des grandes régions métropolitaines. La plupart des maisons sont bien entretenues. Des changements occasionnels sont apportés aux terrains pour améliorer la fonction et l'apparence.

Bien que le besoin d'un nouveau plan d'aménagement ne soit pas évident, des changements graduels se produisent, y compris la remise en valeur ou l'addition de passages pour voitures, clôtures d'intimité, aires d'agrément extérieures, terrasses, jardins, chemins pour piétons et escaliers. Ces projets d'aménagement proviennent souvent des nouveaux besoins individuels et du désir de maintenir et de rénover un ancien quartier. Les changements renforcent le caractère de ces anciennes maisons et augmentent leur valeur économique.

Les terrains des cas types C et D sont dans un quartier typique de Guelph. Ils sont entourés par des développements résidentiels d'âges divers. La densité est faible, environ douze unités à l'hectare. Les figures 121 et 122 illustrent deux îlots typiques.



121
Les îlots urbains typiques sont rectangulaires; les propriétés ont de petits terrains à l'avant et de grandes arrière-cours.



122
Un quartier résidentiel typique de Guelph.

123

124
Les vieux érables de la rue sont typiques du quartier ainsi que les porches avant.

Les marges de recul irrégulières des habitations et les lignes irrégulières des arbres créent un dessin intéressant d'espaces ouverts et d'espaces fermés le long des rues du voisinage. Les vieux érables de la rue créent de grands espaces entourés et donnent de l'ombre aux jardins avant, mais comme leur cime est élevée, la plupart des maisons sont visibles de la rue. Le stationnement dans les rues est courant. Il domine parfois l'apparence de la rue.

La plupart des maisons ont des passages pour voitures qui partent de la rue et vont vers l'arrière en passant par la cour latérale. Certains quadrilatères ont des ruelles tandis que d'autres ont des passages ordinaires pour voitures qui mènent aux garages à l'arrière. Pour la collecte des ordures ménagères et les autres services, on passe par la rue. L'éventail des habitations comprend des maisons unifamiliales à un ou deux étages, de grandes maisons jumelées et de grandes maisons subdivisées en appartements. Les maisons sont généralement construites en pierres ou en briques avec certaines structures en bois.

De nombreuses maisons ont des porches à l'avant; d'autres ont des balcons à l'étage supérieur. Certaines maisons datent des années 1860, mais la plupart furent construites au début des années 1900. Voir les figures 123 et 124.

CAS TYPE C

L'habitation dans le cas type C est âgée d'environ soixante-dix ans et elle fut sujette à un réaménagement en 1981. Les dimensions de cette propriété sont indiquées à la figure 125.

CONSIDÉRATIONS RELATIVES AU PLAN D'AMÉNAGEMENT

Les occupants demandèrent l'amélioration de l'aire d'agrément extérieure.

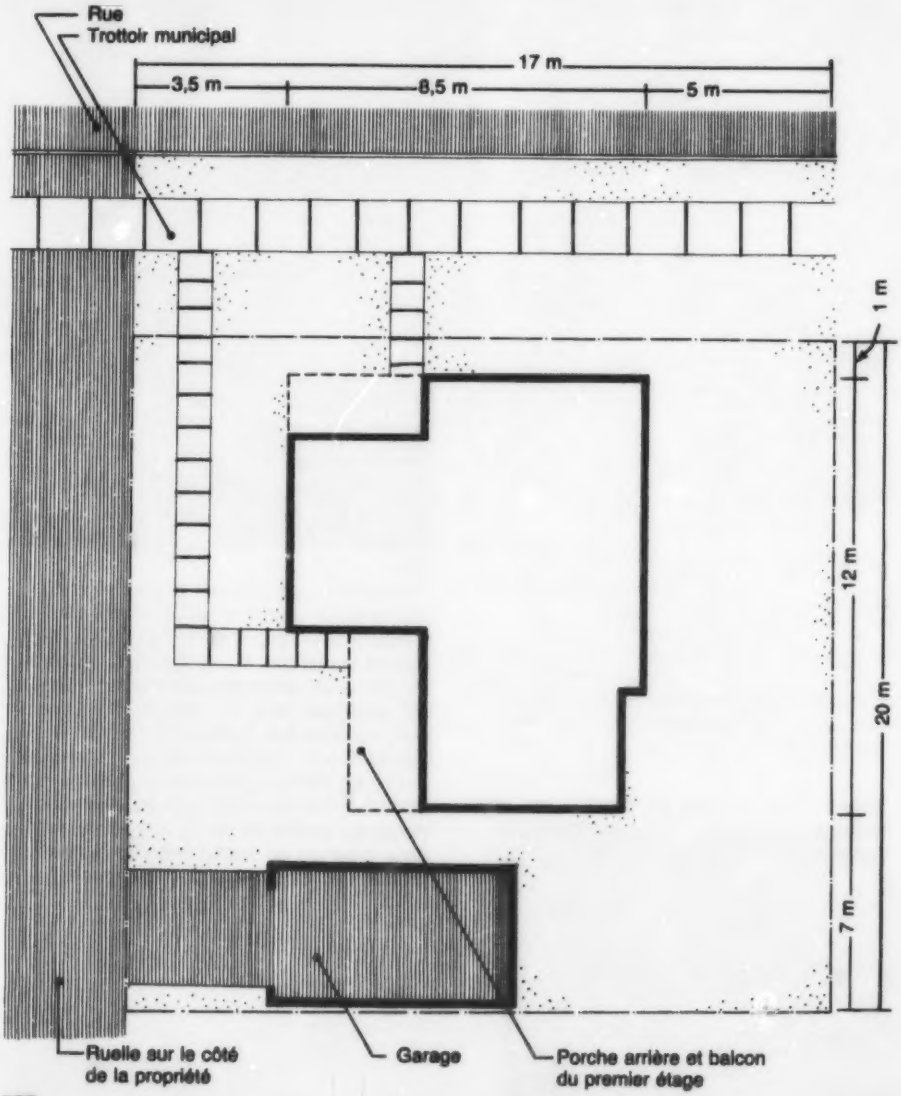
Il fallait donner de l'intimité à la ruelle arrière et aux cours adjacentes.

Il fallait conserver l'accès à partir du garage et aménager un écran qui masque le terrain de stationnement.

Les propriétaires voulaient avoir un jardin qui serve à divers usages : cultures de légumes et activités de délassement telles que s'asseoir dehors, lire ou prendre des bains de soleil.

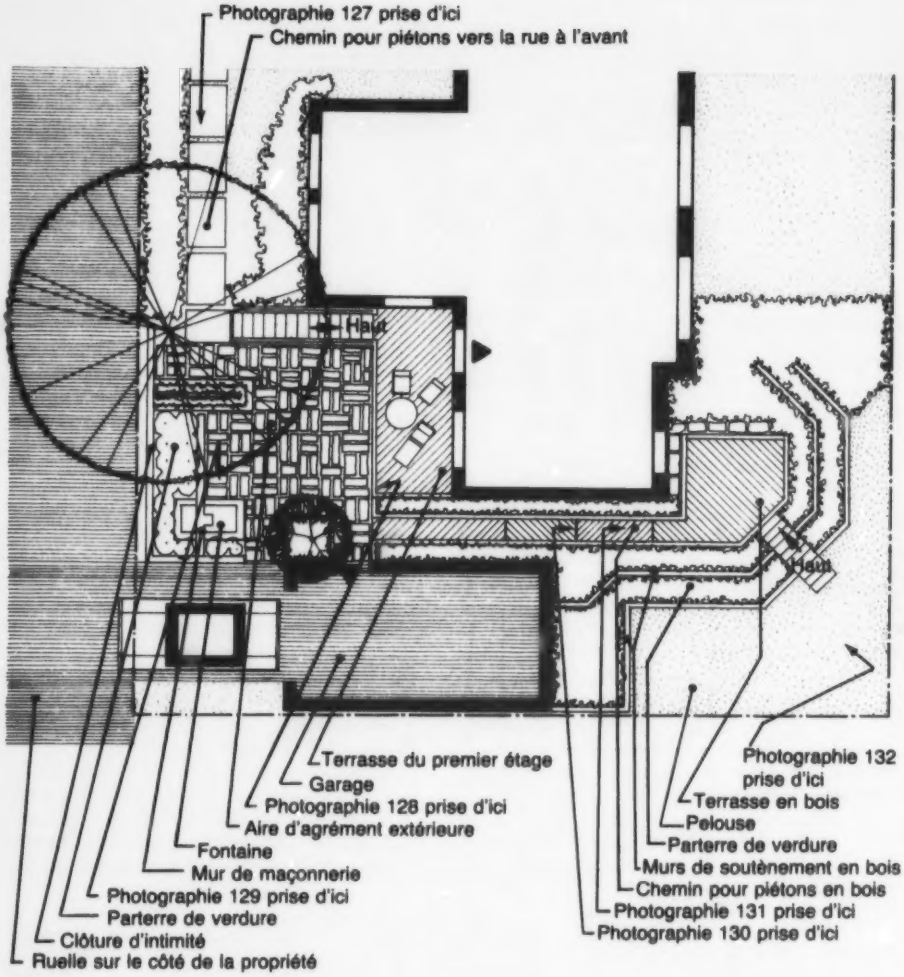
Il fallait s'occuper des changements de niveau du terrain.

La réfection des espaces extérieurs devait améliorer l'apparence globale du terrain.



125
Dimensions de la propriété du cas type C.

SOLUTIONS RELATIVES AU PLAN D'AMÉNAGEMENT (figures 126 à 132)



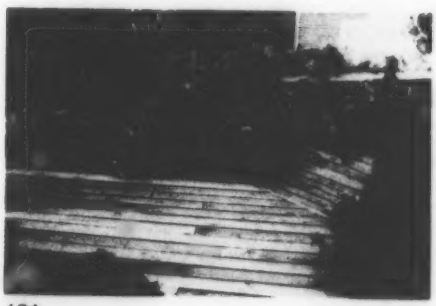
126
Ce plan d'aménagement des espaces extérieurs montre seulement l'arrière-cour; aucune modification ne fut requise au terrain de façade. Le passage dans la cour latérale fournit l'accès au garage construit sur la limite arrière du terrain. Le garage divise l'arrière-cour en deux parties.

127
Cette barrière constituée par un grillage fut construite à l'extrémité du chemin pour piétons dans la marge latérale de manière à préserver l'intimité et à protéger les espaces extérieurs des bruits de la circulation dans les rues.

128
L'ensemble des clôtures et des végétaux fournit deux barrières partielles qui définissent la zone privée tout en permettant l'accès visuel sur la rue. De plus, l'espace extérieur est défini par une clôture massive qui dissimule l'aire de stationnement des voitures face à la ruelle adjacente et à l'arrière-cour. L'enceinte est complétée par le porche existant et le mur du garage. Des massifs colorés y sont cultivés dans des parterres surélevés ou au niveau du sol pour créer un contraste avec les lignes droites des clôtures et des habitations.

129
Le petit bassin est un élément attrayant du terrain. Le choix des matériaux — briques et bois — reflète le désir de se conformer à l'apparence extérieure de l'habitation et de conserver le caractère du quartier.

130
Avant la construction, les espaces extérieurs étaient mornes et neutres. À la fin du projet, ils avaient une toute autre apparence. Les espaces extérieurs de la figure 131 furent aménagés en un jardin potager. Ils permettent un meilleur accès au reste du terrain et comportent une aire de détente. De grands arbustes servant d'écran furent plantés dans la marge latérale pour entourer l'espace et assurer l'intimité. Deux murs de soutènement de faible hauteur furent construits au bas de la petite pente entourant la terrasse de bois. Des légumes et des herbes furent plantés dans la plate-bande ainsi formée. Des marches en bois mènent à une pelouse à un niveau inférieur. Une haie fut plantée le long des limites de la propriété.



131

132
Cette petite terrasse fut construite sur l'élévation pour fournir une petite aire d'agrément extérieure au milieu du jardin potager. L'aménagement de la terrasse et des élévations visait à diriger l'attention sur les plantes et à faire du jardin potager le centre d'attraction de cette aire d'agrément extérieure.

CAS TYPE D

La deuxième maison à Guelph est âgée d'environ 100 ans. Elle fut réaménagée en 1976. Les dimensions de la propriété sont indiquées à la figure 133.

CONSIDÉRATIONS RELATIVES AU PLAN D'AMÉNAGEMENT

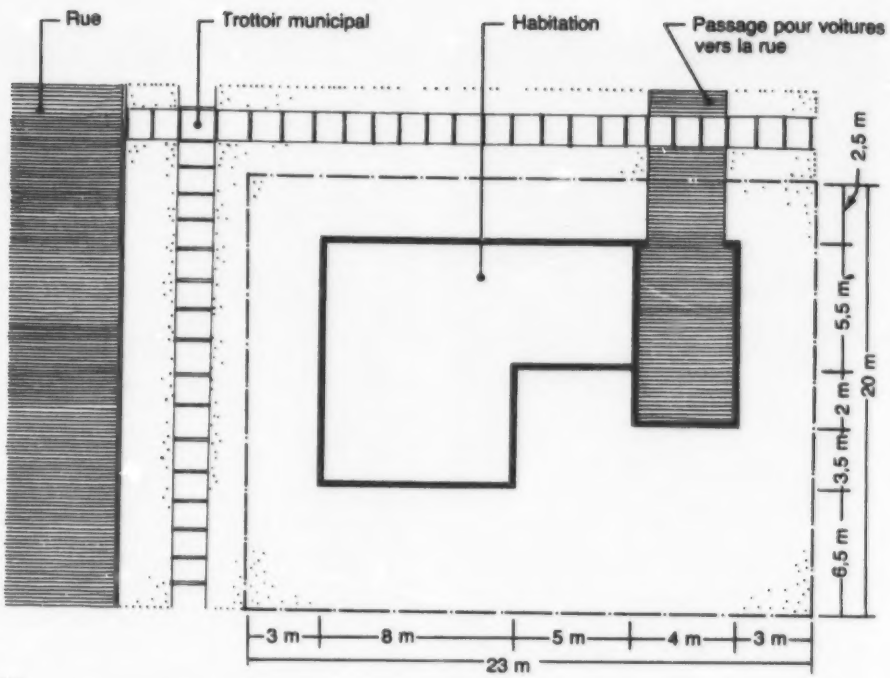
Les occupants avaient demandé une aire d'agrément qui pourrait servir à des activités diverses : s'asseoir et prendre des repas à l'extérieur et terrain de jeux pour les enfants.

Il fallait résoudre le problème des nombreux changements de niveau.

Il fallait fournir l'accès à la cuisine, à la rue, au niveau principal et à la soupente du garage.

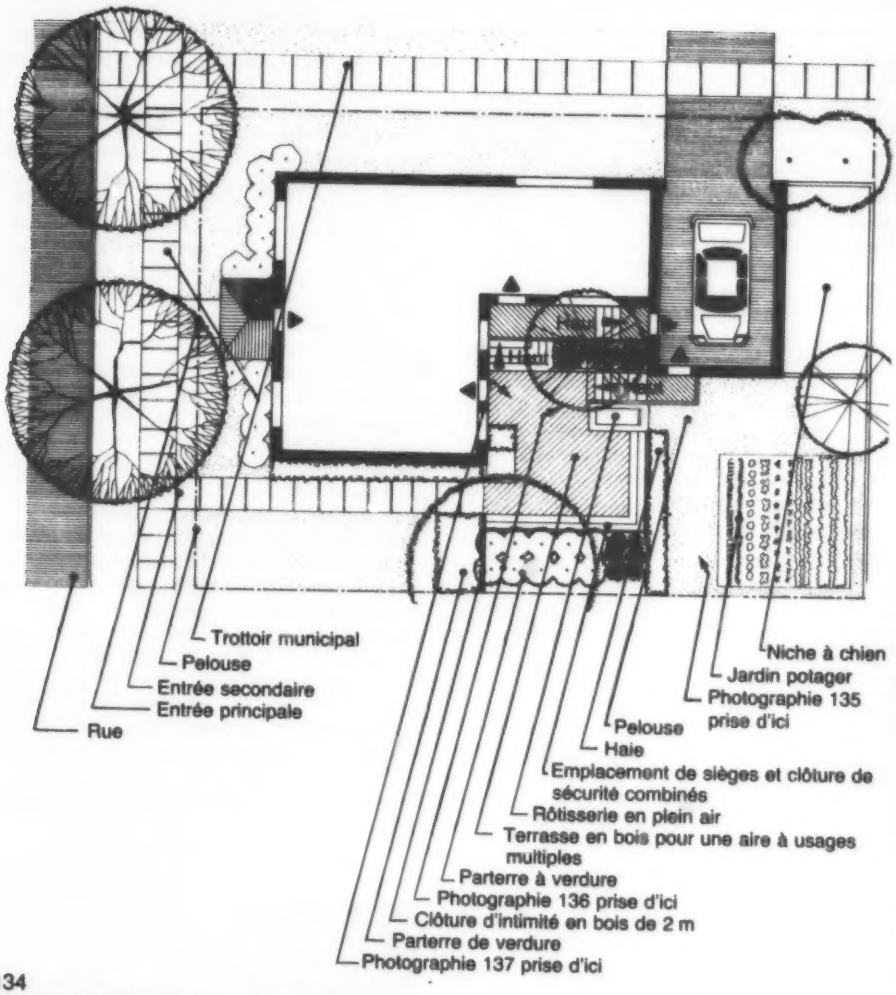
Il fallait prévoir un écran le long de la cour latérale pour fournir plus d'intimité à l'arrière-cour.

Il fallait améliorer l'apparence générale du terrain.



133
Dimensions de la propriété du cas type D.

SOLUTIONS RELATIVES AU PLAN D'AMÉNAGEMENT (figures 134 et 137)



134
Comme c'est le cas avec de nombreuses anciennes maisons à Guelph, cette maison est située près du chemin qui fait l'objet du droit de passage, ce qui ne laisse qu'une aire très peu étendue pour aménager un chemin d'entrée pour piétons et un parterre le long de la fondation. Par contre, la grande arrière-cour est très utile. Étant donné la largeur de la cour latérale, l'arrière-cour est visible de la rue; on a donc posé une clôture en ligne avec le mur arrière de la maison pour donner de l'intimité.

135
Le principal élément de l'arrière-cour est une grande terrasse qui remplit différentes fonctions. Le mur de soutènement de cette terrasse est en pierre calcaire pour appareiller les murs en pierre de la maison. La terrasse est faite de bois et elle est légèrement colorée pour s'harmoniser aux pierres et aux boiseries ornementales de la maison et du garage.

136
L'aire de la terrasse fut aménagée de manière à accéder à la rue en tenant compte des divers niveaux du terrain. C'est pourquoi elle comporte divers paliers avec deux étages supérieurs qui permettent l'accès à l'entrée de l'habitation (à gauche) et au deuxième étage du garage (à l'arrière-plan). Un palier inférieur fournit l'espace pour une aire d'agrément extérieure. Les paliers inférieurs et supérieurs sont reliés par un parterre dans lequel se trouve un petit arbre projetant de l'ombre et des arbustes qui ajoutent de la couleur. Un écran constitué de grands arbustes dissimule la terrasse sur l'un de ses côtés pour créer de l'intimité face aux cours adjacentes. Le reste du terrain est constitué de gazon, de plantes vivaces et d'un jardin potager.

137
Les éléments de la terrasse comportent un emplacement pour la rôtisserie en plein air, un carré de sable et un ensemble d'éléments fonctionnels constitués par des sièges et une balustrade en bois. La grande section ouverte de la terrasse mesure environ 16 m^2, ce qui fournit de l'espace pour placer des sièges supplémentaires ou pour servir à d'autres usages.

CAS TYPE E — HABITATIONS EN RANGÉE, TORONTO

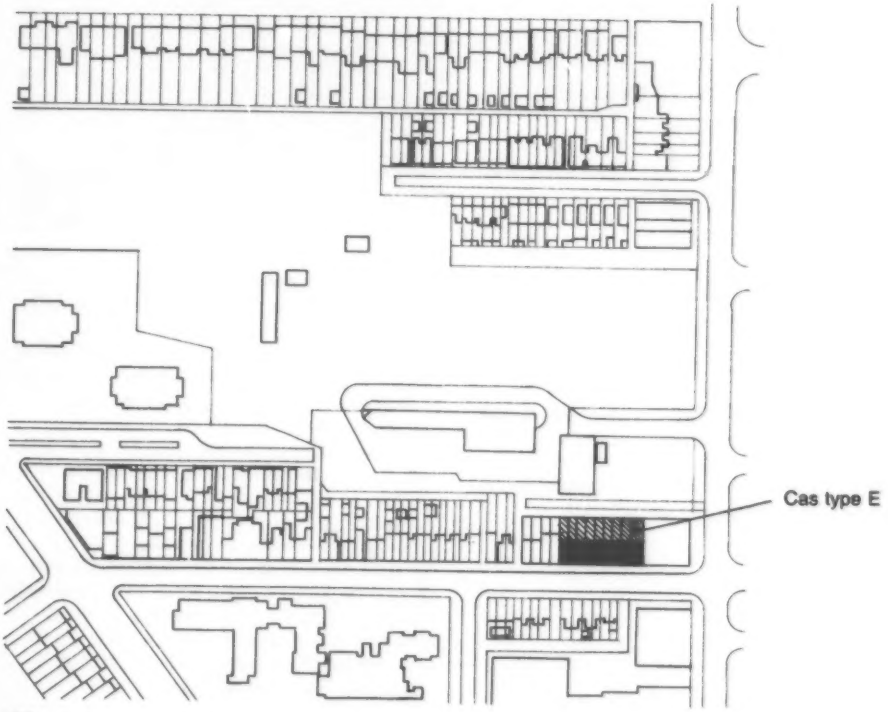
CARACTÈRE DU QUARTIER

Le terrain du cas type E est situé à une distance qui se marche facilement à partir du centre-ville de Toronto. Dans cet ensemble, l'habitation est entourée de terrains qui servent à des fins commerciales — bureaux et magasins —, résidentielles et industrielles. L'espace résidentiel est constitué d'habitations à densité moyenne, dont la plupart sont d'anciennes maisons en rangées et maisons individuelles. La densité du logement est d'environ vingt-sept unités à l'hectare.

De nombreux arbres qui bordaient la rue à l'origine ont été abattus, ce qui crée une alternance de façades exposées, ou encadrées par les quelques arbres qui restent. Le stationnement dans les rues n'est pas autorisé. Les vues des façades ne sont donc pas obstruées. Les habitations semblent être proches de la rue; elles ne sont qu'à environ deux mètres du trottoir et il n'y a pas d'espace de stationnement le long du trottoir.

Bien que le quartier comporte divers types de maisons en rangée ayant plusieurs styles d'architecture et construites avec des matériaux de construction différents, ces maisons ont des caractéristiques communes. La marge de retrait, les dimensions de la propriété et la hauteur des habitations sont similaires, ce qui donne à la rue un rythme régulier. Les fenêtres et les lignes de la corniche sont semblables. Les arrière-cours sont à peu près de la même grandeur et il est possible d'y accéder en automobile par la ruelle. L'ensemble du cas type est toutefois le seul groupe d'unités d'habitation en rangée qui fut d'abord construit sous forme d'habitation individuelle puis réaménagé de fond en comble lors de la réfection.

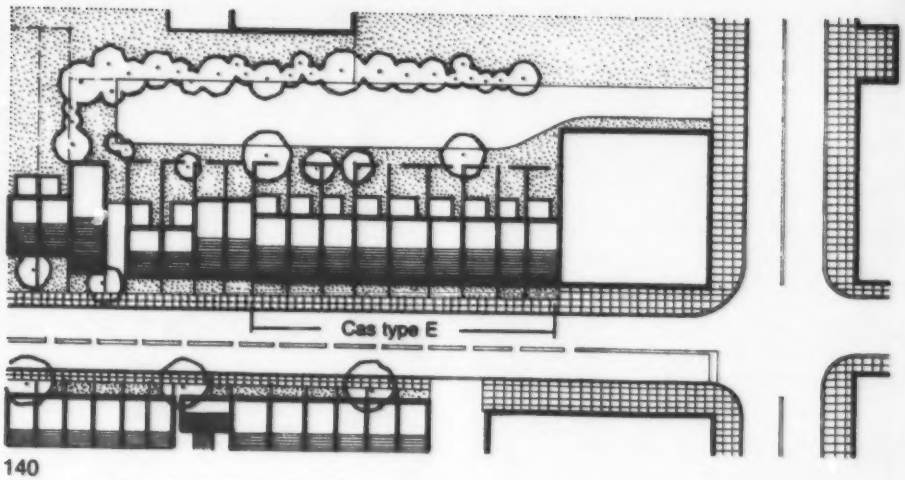
Les cours avant dans le quartier sont toutes plutôt petites. Les seuls éléments dont tient compte le plan d'aménagement sont l'apparence et l'accès à la porte avant. Le style d'aménagement du terrain à l'avant des habitations est marqué par des plans élaborés avec pièces de bois, fer forgé et pavage décoratif ou par des plans simples avec chemins, haies et pelouses. Les arrière-cours sont plus larges que les terrains de façade. De nombreuses arrière-cours ont été réaménagées pour répondre à diverses fonctions à l'extérieur tandis que d'autres sont demeurées inchangées ou inutilisées et en très mauvais état. Des arbres sont éparpillés dans les arrière-cours. Ils donnent de l'ombre et servent d'écran face aux activités se déroulant hors du terrain de l'habitation. La figure 138 montre l'emplacement de cet ensemble du cas type et la figure 139 illustre des habitations en rangée typiques de la région.



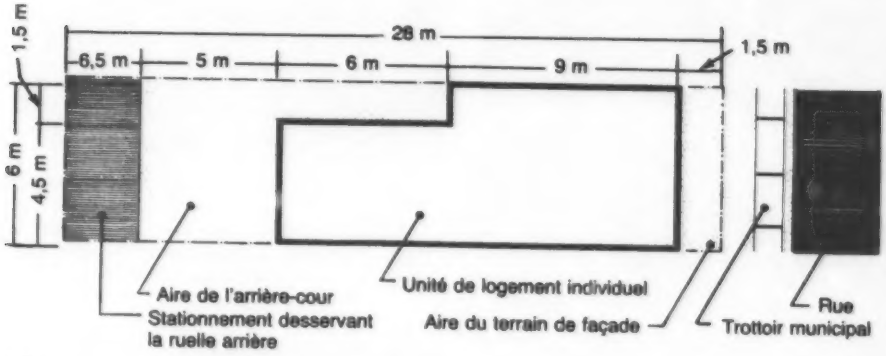
138
Emplacement d'un quartier de Toronto du cas type E.

139
Les maisons en rangées avec de petits terrains à l'avant sont typiques du quartier à l'étude.

La propriété du cas type E qui nous occupe a une centaine d'années et elle fut réaménagée en 1966. La figure 140 en donne le plan et celui des propriétés adjacentes; la figure 141 montre les dimensions du terrain d'une seule des unités de l'ensemble d'habitations.



140
Plan du cas type E et propriétés adjacentes.



141
Dimensions de la propriété d'une unité de logement individuel faisant partie du projet relatif au cas type à l'étude.

CONSIDÉRATIONS RELATIVES AU PLAN D'AMÉNAGEMENT

Le terrain devait établir une distinction nette entre l'espace public et privé.

L'aspect de l'identité et de la sécurité ét essentiel pour les terrains à l'avant de c que unité d'habitation.

Les arrière-cours nécessitaient des écra face au stationnement, aux habitations voisines et aux terrains adjacents à usag différents.

Chaque unité de logement nécessitait de aires d'agrément extérieures privées pour compenser le manque d'espace extérieur.

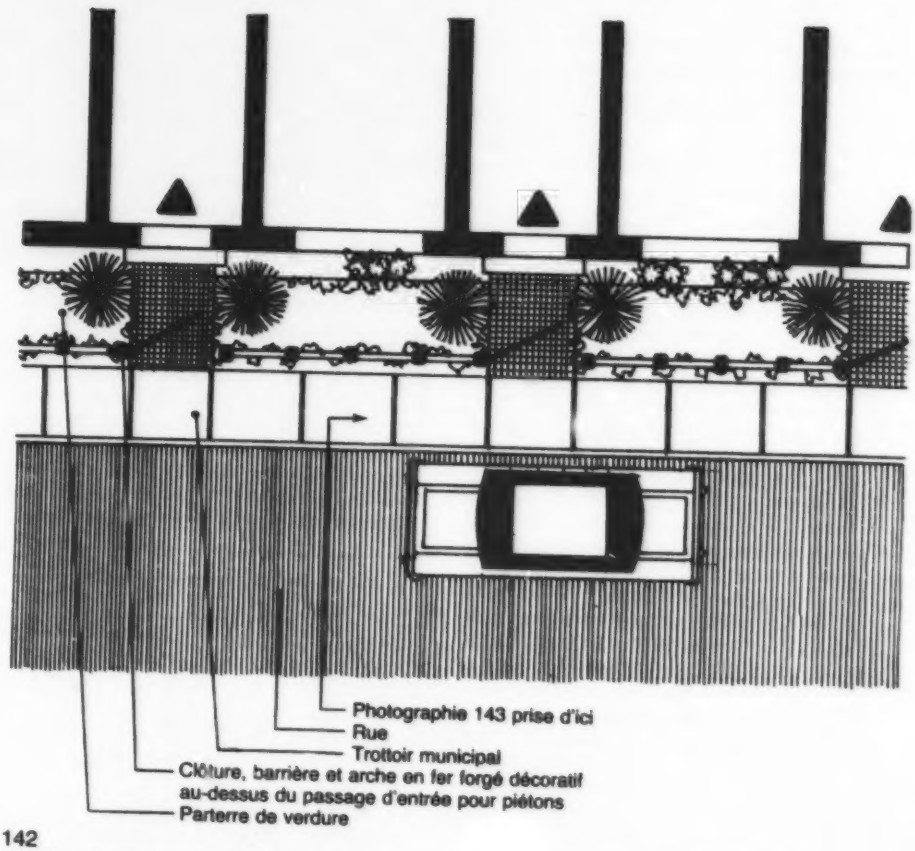
Il fallait améliorer l'accès au stationnemen et l'aire du stationnement elle-même

À cause du caractère visuel et historique, l plan d'aménagement de l'habitation devait tenir compte des caractéristiques de l'archi tecture de l'habitation et du terrain.

La réfection du terrain devait améliorer l'apparence des unités.

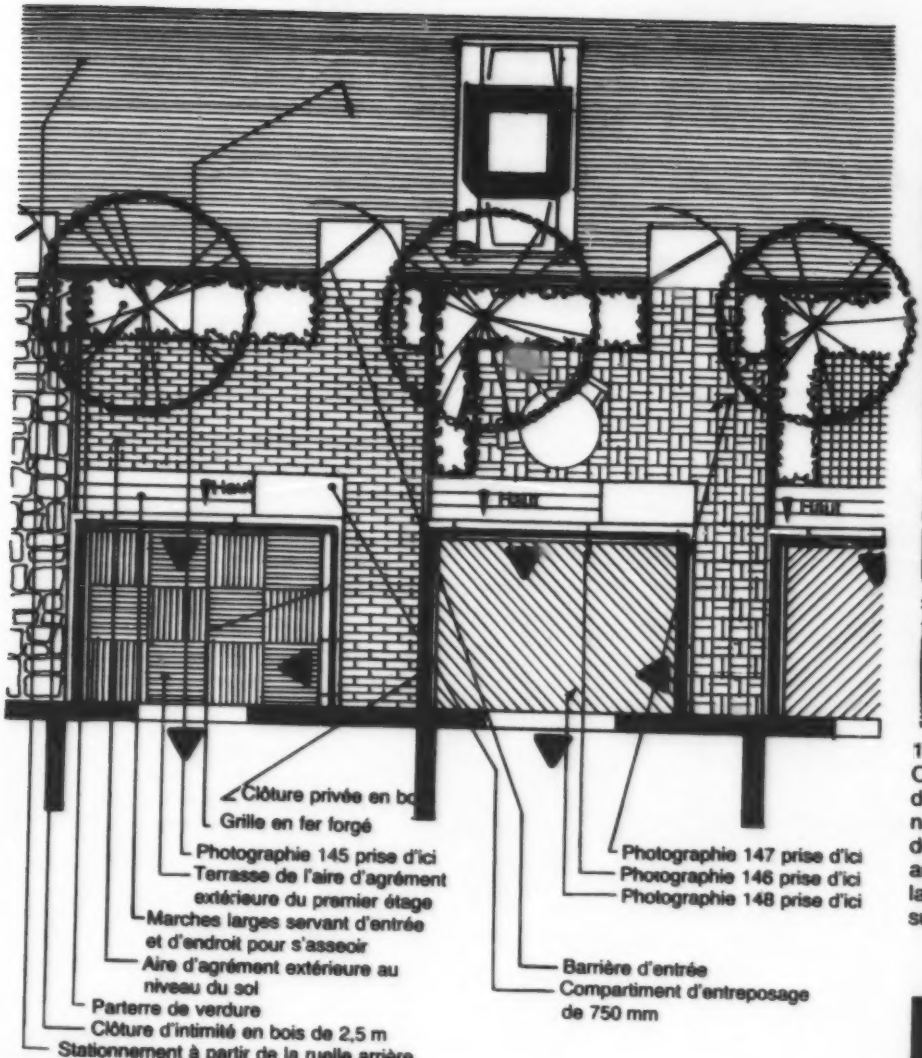
La ruelle à l'arrière permet l'accès au stationnement et aux véhicules de service ou d'urgence. Le changement de niveau abrupt entre le niveau de la ruelle et la propriété industrielle adjacente au coin du quadrilatère a permis de masquer une vue indésirable et de réduire le bruit en provenance du terrain industriel.

SOLUTIONS RELATIVES AU PLAN D'AMÉNAGEMENT (figures 142 à 148)



142
Le plan d'aménagement du terrain de façade et de l'aire d'entrée montre que même si la façade de l'habitation est très proche de la rue, la zone privée est clairement définie par la barrière continue de clôtures et de grilles d'entrée. La barrière en fer forgé décoratif permet de mieux définir les unités individuelles en plus de donner aux occupants un sentiment de sécurité.

143
Les petits terrains à l'avant des habitations ne sont pas tous sur le même modèle car le choix des matériaux, le type et l'emplacement des végétaux varie. Cependant, la clôture en fer forgé et les chemins d'entrée en briques de pavement pour les piétons sont des éléments communs à toutes les unités et servent donc à renforcer le sentiment collectif d'une identité des habitations participantes au projet d'aménagement. L'ensemble formé par l'arcade et l'éclairage donne à chaque unité une identité particulière et représente un détail intéressant tant le jour que la nuit.



144
Les arrière-cours du cas type E répondent à plusieurs besoins à l'intérieur d'une très petite aire. Pour toutes les unités, le stationnement est possible le long de la ruelle arrière, qui est dissimulée face à l'aire d'agrément extérieure par une clôture de bois massif.

145
On a accès à l'arrière de chaque unité par des barrières d'entrée individuelles aménagées dans la clôture. Chaque unité a deux aires d'agrément extérieures; l'une est au niveau du sol entre le stationnement et la façade arrière, et l'autre est une terrasse surélevée au deuxième étage de l'unité.

146
La terrasse du deuxième étage donne une vue de l'aire d'agrément extérieure au niveau du sol. Un détail de construction inhabituel est la pose de stuc sur le côté des trois clôtures en bois que font face à cette aire d'agrément extérieure et qui visent à donner un caractère intime.

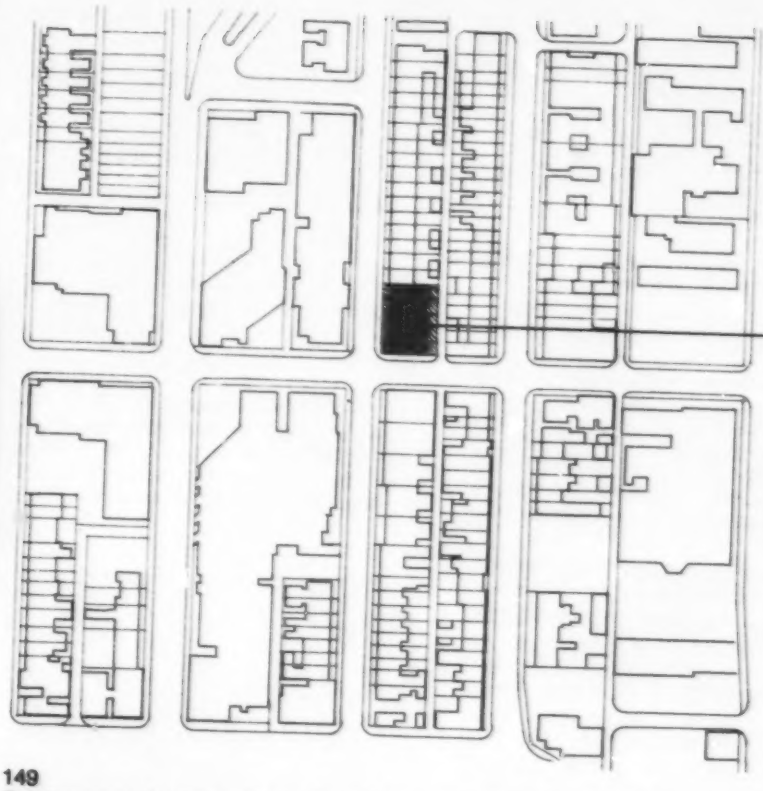
147
L'accès à l'aire d'agrément extérieure au niveau du sol est fourni par un chemin d'entrée pour les piétons et des portes coulissantes dans le vivoir. De larges marches en bois relient les divers niveaux du terrain et, à la rigueur, elles fournissent un autre endroit pour s'asseoir dehors. Bien que de dimensions petites, l'aire d'agrément extérieure prolonge l'espace habitable intérieur tant du point de vue visuel que physique. Les occupants ont adapté ces espaces de manière à répondre à leurs besoins individuels d'aires de délassement : s'asseoir, prendre des repas et recevoir des amis à l'extérieur. Il s'y fait surtout de la culture de plantes vivaces, d'arbustes et d'arbres qui exigent peu d'entretien.

148
Les terrasses élevées fournissent une aire d'agrément additionnelle à l'extérieur de manière assez peu conventionnelle. Le toit du deuxième étage a été modifié pour y aménager une terrasse à l'extérieur. Il fournit une aire d'agrément ensoleillée à l'extérieur qu'il aurait été impossible d'obtenir au niveau du sol, beaucoup trop ombragé. Les terrasses élevées fournissent également de l'intimité par rapport à la vue d'en haut. Un écran de bois massif pour l'intimité est installé d'un côté seulement de la terrasse, mais il suffit à la dissimuler des terrasses adjacentes. Une clôture en fer forgé le long des deux autres côtés de la terrasse remplit un rôle sécuritaire tout en permettant de voir au-delà de l'espace immédiat, ce qui accentue le sentiment d'être dans un grand espace ouvert.

CAS TYPE F — LOGEMENTS AVEC ESCALIER, MONTRÉAL

CARACTÈRE DU QUARTIER

Ces habitations de Montréal sont similaires à celles du cas particulier de Toronto en ce sens qu'elles sont également à une distance qui se marche bien à pied du centre-ville. Le quartier résidentiel consiste en d'anciennes unités d'habitation avec escalier situées au bord du centre-ville entre l'université McGill et un district commercial et institutionnel en pleine évolution. Les rues du quartier sont typiques de nombreux quartiers des anciens coins de Montréal avec des espaces extérieurs étroits et bien définis, souvent dominés par la hauteur et les façades des immeubles adjacents. Il n'y a que quelques arbres pour accorder un repos visuel de la vue des façades des habitations.



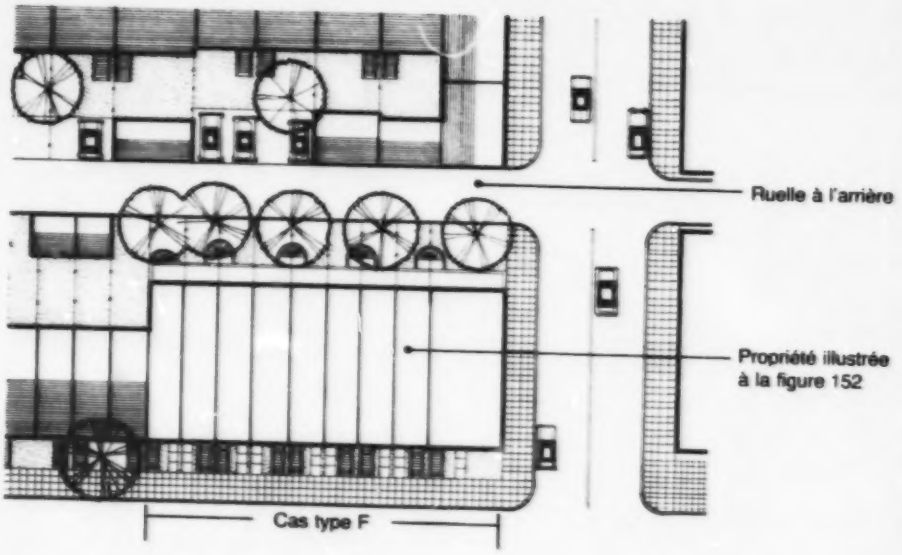
149
Emplacement du terrain du cas type F dans un quartier de Montréal.

Les quadrilatères sont alignés sur une grille rectangulaire et comprennent des ruelles à l'arrière. Les ruelles ont quatre points d'accès aux rues environnantes. Elles sont bordées de garages et fournissent l'accès aux services publics, à la collecte des ordures ménagères et aux entrées arrière des habitations. La figure 149 montre l'emplacement du terrain à l'intérieur du voisinage.

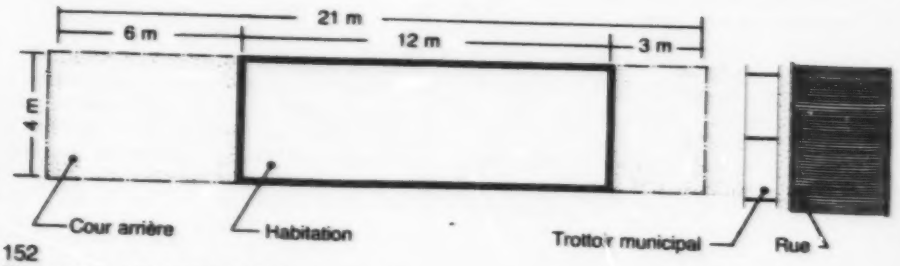
La propriété du cas type est caractéristique des habitations avec escaliers, anciens et nouveaux, qui ont trois ou quatre étages avec des unités de logement individuel sur chaque étage. Chaque section verticale des unités de logement a une largeur d'environ cinq à six mètres. Elle est habituellement séparée des unités de logement adjacentes par des murs combinés de refend et à l'épreuve du feu. Une rangée d'habitations avec escaliers peut contenir trente unités de logement ou plus, dont chacune a sa propre entrée à l'avant et à l'arrière de l'habitation. La plupart des habitations avec escaliers ont été construites en pierre ou en brique, avec des constructions en bois pour les hangars et les escaliers à l'arrière. L'accès aux étages supérieurs à partir de la rue à l'avant se fait en grimpant un escalier extérieur jusqu'à l'entrée au premier étage; des escaliers intérieurs permettent d'accéder aux deuxième et troisième étages. Le style et le plan des façades avant peut être simple et fonctionnel ou très élaboré avec de nombreux éléments de décoration : toits de mansarde, corniches, fenêtres en baie et balcons. De nombreuses habitations du quartier ont une valeur historique et contribuent à donner à la ville son caractère distinctif. La figure 150 illustre une habitation typique du voisinage.

Les espaces extérieurs sont rares dans le voisinage à l'étude. Les terrains à l'avant sont de petites bandes entre le trottoir et la façade de l'habitation et une grande partie du terrain est occupée par un chemin pour les piétons qui mène à l'unité de logement au rez-de-chaussée et par les escaliers aux étages supérieurs. Les dimensions des arrière-cours varient, les plus grandes permettant d'avoir des pelouses, le stationnement, un hangar et des escaliers extérieurs vers les étages supérieurs. Les petites cours ne permettent le plus souvent que l'aménagement d'une aire d'entreposage et l'accès aux étages supérieurs. Rares sont les cours arrière qui ont des arbres, des arbustes ou des jardins potagers à cause de l'absence de soleil et du manque d'espace.

L'habitation dans ce cas particulier est âgée d'environ 130 ans et elle fut réaménagée en 1980. La figure 151 montre sa position par rapport aux rues et habitations adjacentes; les dimensions du terrain d'une unité typique de l'ensemble résidentiel sont indiquées à la figure 152.



150
Ces unités de logement avec escalier sont typiques du quartier à l'étude.



152
Dimensions de la propriété d'une unité de logement typique dans le cas type F.

CONSIDÉRATIONS RELATIVES AU PLAN D'AMÉNAGEMENT

Il fallait fournir un nouvel accès amélioré aux étages supérieurs à l'avant et à l'arrière de l'habitation.

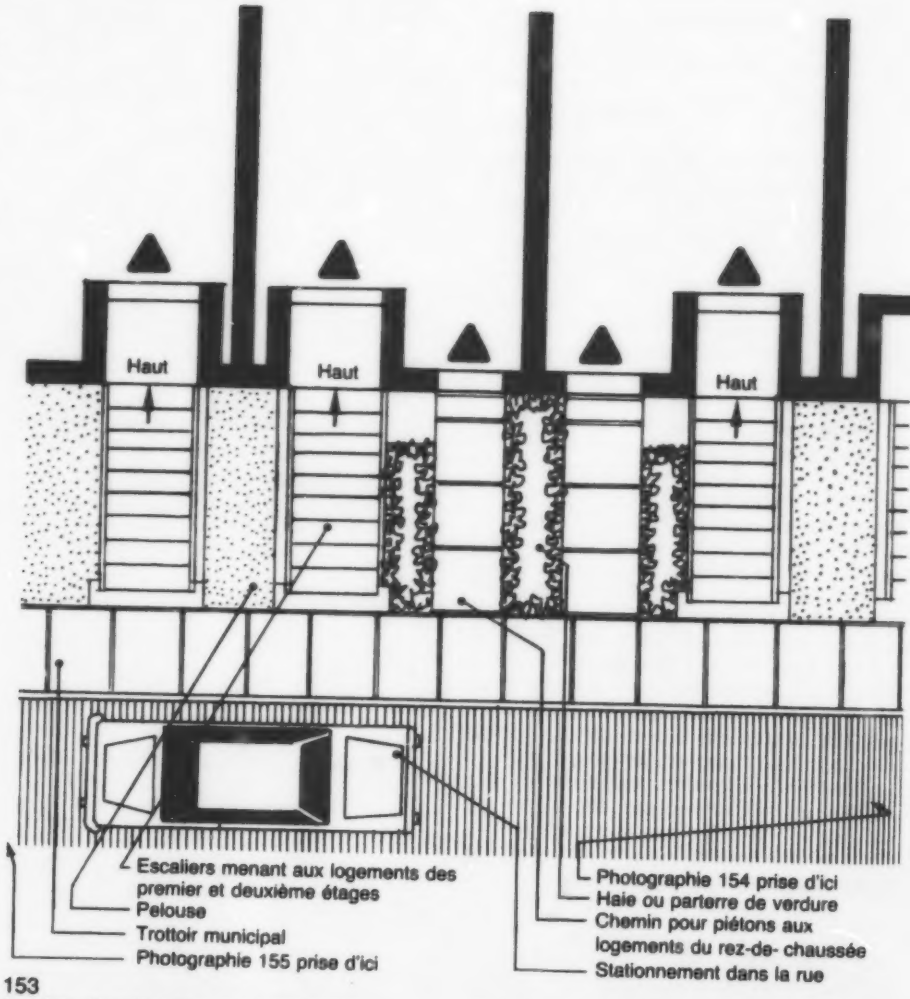
Il fallait améliorer l'apparence des terrains à l'avant et à l'arrière des habitations.

Il fallait remplacer les hangars d'entreposage désuets dans les arrière-cours.

Le réaménagement des balcons à l'arrière devait donner de l'intimité à chaque unité.

Pour répondre à un besoin de sécurité, il fallait installer une barrière le long de la limite arrière de la propriété pour distinguer les espaces privés des espaces publics.

SOLUTIONS RELATIVES AU PLAN D'AMÉNAGEMENT (figures 153 à 158)

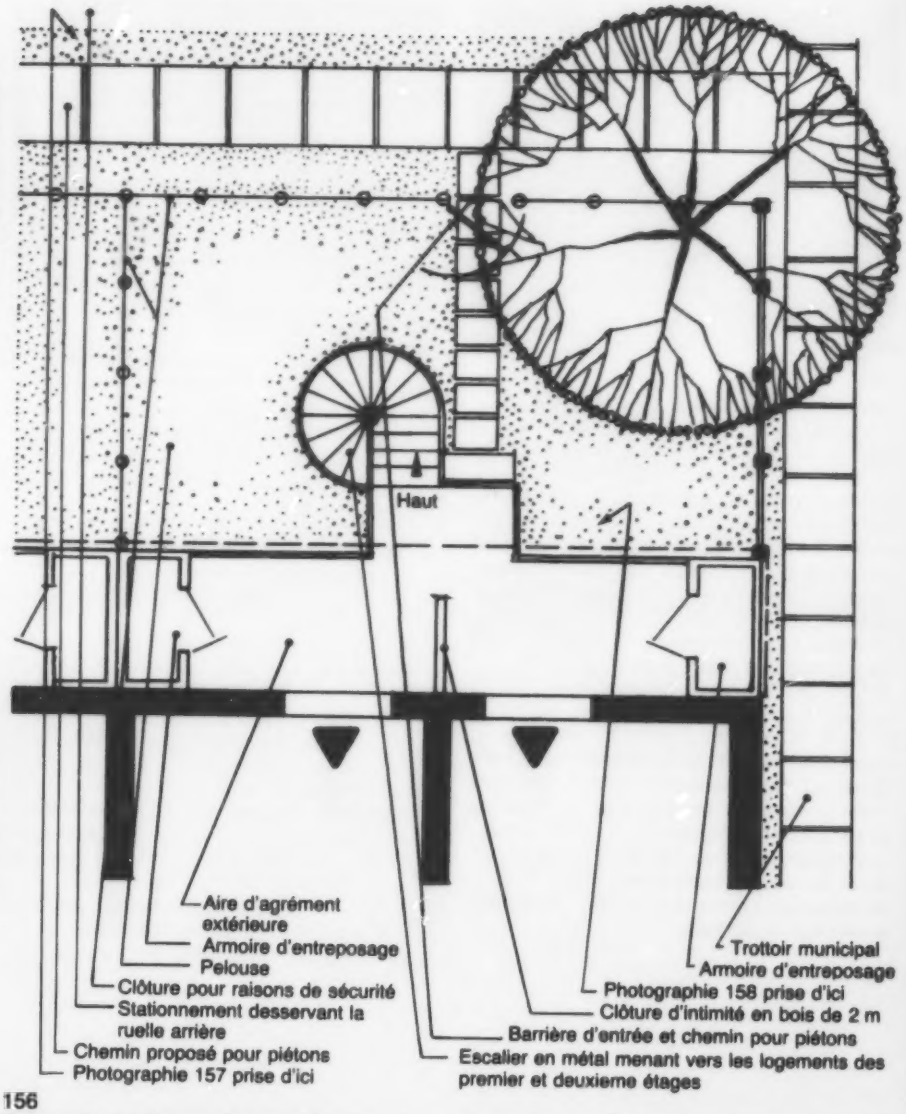


153

Le plan d'aménagement du terrain de façade et des entrées dans le cas type F est caractérisé par les chemins d'accès pour les piétons et les escaliers. Les aires qui ne servent pas aux chemins pour piétons et aux escaliers sont recouvertes de pelouses et de petits arbustes, bien qu'il aurait été plus efficace d'utiliser des végétaux de plus grande taille.

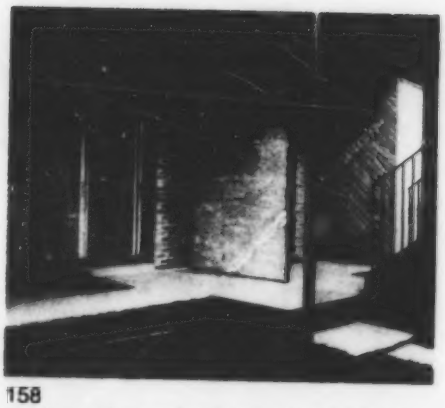
154
Les vieux escaliers extérieurs aux entrées des premier et deuxième étages ont été remplacés par un escalier droit en fer qui se veut le plus transparent possible. Les éléments des marches et les rampes en acier sont minces et l'espace des contremarches est ouvert pour permettre à la lumière d'éclairer les fenêtres au rez-de-chaussée.

155
Certaines unités de logement au rez-de-chaussée ont été aménagées de manière à fournir un accès libre aux portes à l'avant, c'est-à-dire un accès sans obstacle. Les marches ont été remplacées par les rampes et le long du trottoir de l'entrée se trouve des mains courantes. Si les aires de pelouses le long des habitations et des escaliers avaient été bordées d'une étroite surface de pavage, pour faciliter le passage de la tondeuse, elles auraient exigé beaucoup moins d'entretien.



156
Comme le montre ce plan d'aménagement de l'arrière-cour, une série d'aires d'agrément extérieures au niveau du sol et sur les balcons fut ajoutée pour exercer diverses fonctions. L'espace personnel au niveau du sol consiste en une dalle de deux mètres de large qui s'étend à partir de l'arrière de l'habitation en plus d'une aire additionnelle qui sert de palier pour l'escalier et de chemin pour piétons. Le balcon du premier étage sert partiellement de toit à l'entrée au niveau du sol et à l'aire d'agrément extérieure.

157
Les balcons fournissent des aires d'agrément extérieures pour les logements aux premier et deuxième étages. Bien que les escaliers soient une caractéristique prédominante des arrière-cours, leur forme et leur apparence complètent le détail du mur arrière de l'habitation et améliorent le caractère dans son ensemble des espaces extérieurs. Les escaliers et les balustrades des balcons sont faits de minces barreaux de métal pour permettre à la lumière d'éclairer les fenêtres et les aires d'agrément extérieures. Le plan d'aménagement de l'arrière-cour a mis l'accent sur la facilité d'accès, la sécurité et un entretien minimum. Une clôture de 1,4 mètre et des barrières ont été aménagées entre le stationnement et les aires des pelouses pour assurer la sécurité et la séparation entre les aires privées et publiques. Un effort considérable a été fait pour conserver les arbres mûrs existants qui se trouvent le long des limites arrière de la propriété.



158
Un écran donne de l'intimité à chaque aire d'agrément extérieure. D'un côté se trouve une armoire de débarras en bois et de l'autre une clôture en bois massif de deux mètres de haut.

BIBLIOGRAPHIE

Aires de jeux pour enfants d'âge préscolaire. LNH 5138 3/78. Ottawa, Société canadienne d'hypothèques et de logement, 1978.

Aires de séjour extérieures. LNH 5330 80/10. Ottawa, Société canadienne d'hypothèques et de logement, 1980.

Aménagement des ensembles résidentiels — Conseils et recommandations. LNH 5365 81/02. Ottawa, Société canadienne d'hypothèques et de logement, 1981.

Aménagement paysager pour nouvelles habitations. Dépliants d'information, LNH 5176-1 à 14 82/12. Ottawa. Société canadienne d'hypothèques et de logement, 1982.

Aménagement pour le jeu des enfants d'âge scolaire (de 6 à 14 ans). LNH 5320 80/04. Ottawa, Société canadienne d'hypothèques et de logement, 1980.

Architecture de paysage et entretien des aménagements paysagers, Conseils et recommandations. LNH 5477 82/08. Ottawa, Société canadienne d'hypothèques et de logement, 1982.

Critères d'aménagement du terrain (édition métrique) LNH 5214 82/07. Ottawa, Société canadienne d'hypothèques et de logement, 1978.

Les économies d'énergie dans l'habitation. LNH 5151 81/02. Ottawa, Société canadienne d'hypothèques et de logement, 1981.

Les terrains de stationnement. LNH 5240 80/10. Ottawa, Société canadienne d'hypothèques et de logement, 1980.

Les toits-terrasses — Lignes directrices de conception. LNH 5221 79/11. Ottawa, Société canadienne d'hypothèques et de logement, 1979.

Logements neufs dans des quartiers déjà établis, Conseils et recommandations. LNH 5570. Ottawa, Société canadienne d'hypothèques et de logement, 1982.

Logements pour les handicapés. LNH 5076 8/77. Ottawa, Société canadienne d'hypothèques et de logement, 1977.

Pour une réfection sensée des vieilles maisons. LNH 5205. Ottawa, Société canadienne d'hypothèques et de logement, 1980.

Architectural Press. *An Introduction to Housing Layout*. New-York, Nichols Publishing Company, 1978.

The Conversion of Rental Housing to Condominiums and Cooperatives. Washington, D.C., U.S. Department of Housing and Urban Development, 1980.

The Conversion of Rental Housing to Condominiums and Cooperatives, Annotated Bibliography. Washington, D.C., U.S. Department of Housing and Urban Development, 1980.

The Conversion of Rental Housing to Condominiums and Cooperatives, Appendix 1. Washington, D.C., U.S. Department of Housing and Urban Development, 1980.

Heritage Canada Symposium, Toronto, 1976. *Recycling Industrial Buildings for Residential Use*. Ottawa, Heritage Canada, 1976.

Katz, Robert D. *Design of the Housing Site: A Critique of American Housing*. University of Illinois, 1966.

Leaning John. *The Revitalization of Older Residential Districts*. Étude menée sous l'égide de la Partie V de la Loi nationale sur l'habitation. Ottawa, NHA 5040.

Neighbourhood Improvement Area, Redevelopment Plan. Thunder Bay, 1978.

Norcross, Dr. Carl. *Townhouses and Condominiums, Residents' Likes and Dislikes*. Washington, D.C., The Uroan Land Institute.

A Preliminary Study, Preserving the Architectural Character of a Neighbourhood. Chicago, Department of Urban Renewal, sans date.

Residential Design Guidelines. Ottawa, Department of Community Planning, 1977.

Thompson, Berwick, Pratt and Partners. *Infill*. Vancouver, Greater Regional District, sans date.

Tresch, Phillip S. et Roberta Lynch-Tresch. *Inventory of Period Landscapes and Features*. Ottawa, National Capital Commission, 1978.